

**KEDUDUKAN BENDA SETELAH PUTUSNYA PERJANJIAN  
FINANCIAL LEASE ANTARA LESSOR DAN LESSEE .**



**Tesis**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi  
Program Magister Ilmu Hukum

Disusun Oleh :

**Supriyadi**

NIM. B4A001075

Bidang Kajian : Hukum Ekonomi dan Teknologi

Dosen Pembimbing :

Prof. DR.Hj. Sri Redjeki Hartono, SH

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2004**

**KEDUDUKAN BENDA SETELAH PUTUSNYA PERJANJIAN  
FINANCIAL LEACE ANTARA LESSOR DAN LESSEE**

Oleh :

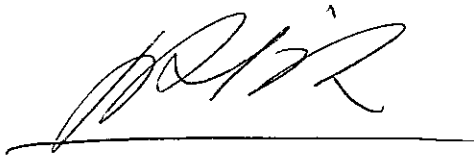
**Supriyadi**

NIM. B4A001075.

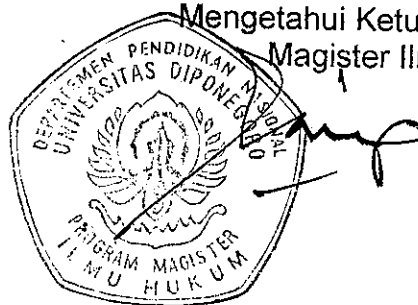
Dipertahankan di depan Dewan Penguji Pada Tanggal 6 Mei 2004

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan  
untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum

Pembimbing,



**Prof. Dr. Hj. Sri Redjeki Hartono, SH**  
NIP. 130 354 857



Mengetahui Ketua Program  
Magister Ilmu Hukum

**Prof. Dr. Barda Nawawi Arief, SH**  
NIP 130 351 519

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanaahu Wata'ala, yang telah melimpahkan rahmat-Nya, sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul "KEDUDUKAN BENDA SETELAH PUTUSNYA PERJANJIAN FINANCIAL LEASE ANTARA LESSOR DAN LESSEE".

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Ilmu Hukum Kajian Hukum Ekonomi dan Teknologi Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literatur. Oleh karena itu semua saran dan kritik yang sifatnya membangun akan diterima dengan segala kerendahan hati.

Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan karena bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan saran, nasehat, kritikan dan bantuan, baik yang bersifat moril maupun materiil, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Ucapan terima kasih ini penulis sampaikan, kepada :

1. Prof. Dr. Barda Nawawi Arief, SH, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, atas kesempatan mengikuti program dan bimbingan selama saya menempuh program ini.
2. Sekretaris Program, Any Purwati, SH, MHum dan Bapak Ibu Staf Administrasi yang banyak menunjang dan membantu kelancaran dalam menempuh program ini.
3. Para Guru Besar dan staf pengajar Program Magister Ilmu Hukum UNDIP yang secara profesional dan arif telah memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
4. Prof. Dr. Hj. Sri Redjeki Hartono, SH, selaku pembimbing penulis, yang telah banyak memberikan masukan dan nasehat.

5. Direktur Utama Adira Finance Kudus, Bapak Priyo Pambudi, yang telah memberikan izin penelitian.
6. Bapak Heri Dwi Suasanto, Bagian Administrasi yang telah meluangkan waktu untuk diwawancarai mengenai kinerja Adira Finance
7. Istri dan anak-anakku tercinta Rama, Riza yang dengan setia selalu mendoakan dan mendorong untuk segera menyelesaikan studi ini.
8. Rekan-rekan Angkatan 2001, yang selalu mendorong untuk menyelesaikan Tesis ini dan menjadi mitra diskusi dalam mengikuti perkuliahan di program Magister Ilmu Hukum khususnya Kajian Hukum Ekonomi dan Teknologi UNDIP.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai penulisan tesis ini selesai.

Semoga segala amal dan kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis mendapat balasan dari Allah SWT.

Semarang, Mei 2004

Penulis

Supriyadi

## ABSTRAKSI

Usaha leasing sekarang mengalami perkembangan yang pesat, akan tetapi masih banyak pandangan yang keliru tentang usaha leasing, banyak para *lessee* yang masih menganggap bahwa leasing adalah perjanjian sewa menyewa biasa dimana dalam perjanjian itu dapat dibatalkan setiap saat jika dirasa barang tersebut sudah tidak lagi disukai atau tidak lagi memberikan keuntungan kepadanya. Hal inilah seringkali putusnya kontrak financial lease ditengah jalan, tentu akan mempunyai akibat hukum yang berbeda apabila kontrak financial leasing putus sesuai dengan akhir kontrak leasing.

Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan perspektif yang benar mengenai leasing sesuai hukum yang berlaku. Perjanjian leasing dibagi menjadi dua yaitu *Finance lease* dan *operating lease*. Perbedaan mendasar antara perjanjian leasing dengan perjanjian lainnya adalah bahwa dalam perjanjian leasing setelah selesainya perjanjian sesuai dengan kesepakatan antara lessor dan lessee, masih ada satu perbuatan hukum yaitu pelaksanaan hak opsi terhadap benda yang menjadi objek leasing. Sebelum pelaksanaan hak opsi tersebut benda yang menjadi objek perjanjian financial lease adalah milik lessor dan lessee hanya memperoleh manfaat ekonomis dari benda tersebut.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif. Yuridis normatif yaitu dengan menjelaskan secara sistematis tentang keadaan nyata dalam praktek dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan yang maupun dari aspek teoritis, sehingga bukan berupa angka yang dianalisis secara statistik dan penelitian empiris dilakukan dengan analisa domain untuk memperoleh gambaran atau pengertian yang bersifat umum dan relatif menyeluruh.

Hal hal yang menyebabkan putusnya perjanjian financial lease adalah karena sesuai dengan klausul perjanjian yaitu apabila antar lessor dan lessee melaksanakan isi dari perjanjian financial lease tersebut dengan itikat baik dan merupakan undang-undang diantara para pihak. Kedudukan benda yang menjadi objek dalam perjanjian lease adalah milik lessor dan tidak dapat dialihkan pada kepada pihak ketiga selama perjanjian berlangsung, sehingga apabila terjadi pemutusan sepihak oleh lessee atau lessee telah mengalihkan benda yang menjadi objek leasing kepada pihak ketiga, maka lessee masih berkewajiban untuk membayar angsuran sewa sesuai dengan yang diperjanjikan antara lessor dan lessee. Lessor dapat menuntut kepada pihak ketiga jika pihak ketiga tersebut beritikat buruk.

Kata kunci : perjanjian, pemutusan, menuntut

## ABSTRACT

Leasing business, nowadays, has a rapid growth. However, there are so many wrong opinions about leasing business. Some lessee still consider that leasing is ordinary rental agreement in which the agreement can be cancelled any time if they don't like the goods anymore or cannot give profit for them. It causes, frequently; the lease financial contract breaks up in the middle of term. Certainly, it will cause different legal cause if the leasing financial contract breaks up according to the term of leasing contract.

The purpose of this research is to provide correct perspective about leasing according to the law that prevails. Leasing agreements divided into two; finance lease and operating lease. The basic difference between leasing agreement and another agreement is that in leasing agreement the end of agreement is according to agreement between lessor and lessee. There is still one legal action that is the implementation of option rights on the goods that is object of leasing. Before the implementation of option rights, the object of lease financial agreement is owned by lessor and lessee only get the economical benefit of the goods.

This research is a juridical normative research by qualitative approach. Juridical normative is by explaining systematically about real condition in practise related with legislation or from theoretical aspect, so that not in a form of number to be analyzed statistically. The empiric research was done by domain analysis to obtain general and overall description or understanding.

The manners causes the breaking up of lease financial agreement is because according to the agreement clause that is if between lessor and lessee do the content of the lease financial agreement by a good will and is an act between the parties. The position of goods that is object of lease agreement is belong to lessor and can not be transferred to third party during the agreement , so that if there is a breaking up of one party by lessee or lessee has transferred the leasing object to third party, so lessee still has an obligation to pay the rental installment payment according to agreement between lessor and lessee. Lessor can sue the third party if the third party has a bad will.

Keyword : agreement, breaking up, sue

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Abstraksi.....	iv
Abstract.....	v

## **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Pembatasan Masalah.....	7
D. Objek Penelitian.....	7
E. Pendekatan Masalah.....	8
F. Metode Pengumpulan Data.....	9
G. Tujuan Penelitian.....	9
H. Kegunaan Penelitian.....	10
I. Kerangka Teori.....	11
K. Sistematika.....	30

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Atas Kedudukan Benda dalam Perjanjian pada Umumnya	
1. Tinjauan umum tentang perjanjian dan asas-asas yang berlaku... 31	31
1.1. Asas-asas perjanjian .....	31
1.2. Sahnya perjanjian.....	37
1.3. Bentuk perjanjian.....	41
1.4. Arti penting dokumen dalam perjanjian.....	42
2. Kedudukan benda dalam perjanjian.....	43
2.1. Kedudukan benda sebagai objek perjanjian.....	43
2.1.1. Kedudukan benda dalam perjanjian jual beli.....	44

2.1.2.	Kedudukan benda dalam perjanjian sewa menyewa..	48
2.1.3.	Kedudukan benda dalam perjanjian sewa beli.....	49
2.1.4.	Kedudukan benda dalam perjanjian jual beli dengan angsuran.....	51
2.2.	Kedudukan benda sebagai jaminan dalam perjanjian.....	53
2.2.1.	Pengertian benda sebagai jaminan dalam perjanjian..	53
2.2.2.	Macam-macam perjanjian dengan jaminan.....	56
2.2.3.	Jenis-jenis hak jaminan.....	63
B.	Perjanjian Leasing dan Kedudukan Benda dalam Perjanjian Leasing	
1.	Beberapa ketentuan dalam perjanjian Leasing.....	66
1.1.	Pengertian perjanjian leasing.....	66
1.2.	Para pihak dalam perjanjian leasing.....	71
1.3.	Mekanisme perjanjian leasing.....	72
1.4.	Jenis perjanjian leasing.....	77
1.5.	Perbedaan perjanjian leasing dengan perjanjian lainnya.....	80
2.	Kedudukan benda dalam perjanjian leasing.....	84
2.1.	Benda yang dapat di leasing.....	84
2.2.	Kedudukan benda yang menjadi obyek leasing.....	85
2.3.	Posisi benda leasing dalam aset lessee.....	86
3.	Dokumen dalam perjanjian leasing .....	87
3.1.	Bentuk dokumen dalam perjanjian leasing.....	87
3.2.	Pengelolaan dokumen dalam perjanjian leasing.....	90
C.	Kedudukan benda setelah putusya perjanjian financial lease antara lessor dan lessee	
1.	Putusnya perjanjian financial lease.....	92
1.1.	Pengertian putusya perjanjian financial lease.....	92
1.2.	Putusnya perjanjian financial lease karena konsensus.....	92

1.3. Putusnya perjanjian financial lease karena wanprestasi.....	93
1.4. Putusnya perjanjian financial karena force majeure.....	94
2. Akibat hukum setelah putusnya perjanjian financial lease antara lessor dan lessee.....	95
2.1. Kedudukan lessor setelah putusnya perjanjian financial lease.....	95
2.2. Kedudukan lessee setelah putusnya perjanjian financial lease.....	97
2.3. Kedudukan benda setelah putusnya perjanjian financial lease.....	98
3. Aspek Yuridis terhadap dokumen dan kepemilikan terhadap benda leasing setelah putusnya perjanjian financial lease.....	101
3.1. Aspek hukum terhadap dokumen perjanjian setelah putusnya perjanjian financial lease.....	101
3.2. Hak kepemilikan benda leasing setelah putusnya perjanjian financial lease .....	103

### **BAB III Hasil penelitian dan pembahasan**

#### **A. Gambaran Umum**

1. sejarah berdirinya .....	105
2. struktur Organisasi .....	107
3. macam-macam pembebanan serta persyaratan menjadi lessee...	110

#### **B. Hasil Penelitian**

##### **I. Hal-hal yang menyebabkan putusnya perjanjian financial lease**

1. Sesuai dengan klausul perjanjian antara lessor dan lessee.....	114
---	-----

1.1. Perjanjian Financial lease sebagai undang-undang antara lessor dan lessee.....	114
1.2. Pelaksanaan perjanjian Financial lease dengan itikat baik.....	116
2. Alasan lain diluar klausul perjanjian.....	117
2.1. Lessee wan prestasi dalam membayar angsuran.....	117
2.2. Benda yang menjadi objek musnah.....	123
2.3. Pembebasan utang oleh lessor.....	123
2.4. Pemutusan sepihak oleh lessee.....	124
2.5 Daluwarsa.....	126
II. Kedudukan Benda yang menjadi Objek leasing apabila terjadi pemutusan sepihak oleh lessee	
1. Kedudukan menurut Fungsi dan jenis benda yang menjadi objek perjanjian setelah pemutusan sepihak oleh lessee.....	128
2. Perspektif lessor dan lessee terhadap objek perjanjian setelah putusnya perjanjian financial lease.....	133
III. Penuntutan terhadap pihak ketiga	
1. Lessor dapat menuntut pihak ketiga, karena pihak ketiga beritikat buruk.....	137
2. Lessor tidak dapat menuntut pihak ketiga, karena pihak ketiga beritikat baik.....	140
 C. Pembahasan	
I. Hal-hal yang menyebabkan putusnya perjanjian financial lease	
1. Sesuai dengan klausul perjanjian antara lessor dan lessee.....	142

1.1. Perjanjian Financial lease sebagai undangundang antara lessor dan lessee .....	142
1.2. Pelaksanaan perjanjian Financial lease dengan itikat baik...	159
2. Alasan lain diluar klausul perjanjian.....	161
2.1. Lessee wan prestasi dalam membayar angsuran.....	161
2.2. Benda yang menjadi objek musnah.....	173
2.3. Pembebasan utang oleh lessor.....	174
2.4. Pemutusan sepihak oleh lessee.....	176
2.5 Daluwarsa.....	182
II. Kedudukan Benda yang menjadi Objek leasing apabila terjadi pemutusan sepihak oleh lessee	
1. Kedudukan menurut Fungsi dan jenis benda yang menjadi objek perjanjian setelah pemutusan sepihak oleh lessee .....	183
2. Perspektif lessor dan lessee terhadap objek perjanjian setelah putusnya perjanjian financial lease.....	204
III. Penuntutan terhadap pihak ketiga	
1. Lessor dapat menuntut pihak ketiga, karena pihak ketiga beritikat buruk.....	216
2. Lessor tidak dapat menuntut pihak ketiga, karena pihak ketiga beritikat baik.....	228
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	242
B. Saran.....	244

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Usaha leasing sebagai salah satu usaha yang berkembang di Indonesia, terutama mengenai *lease financing* dan nampaknya memegang peranan penting dalam menghidupkan dana investasi bagi pembangunan ekonomi. Kehadiran perusahaan leasing di Indonesia menciptakan suatu konsep baru untuk mendapatkan barang modal serta menggunakannya sebaik mungkin tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut. Ditinjau dari sudut pembangunan ekonomi leasing dapat dikatakan sebagai salah satu cara untuk menghimpun dana yang terdapat didalam masyarakat serta menginvestasikannya kembali dealam sektor-sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif atau *profitable*. Sehingga leasing dapat merupakan alternatif yang baik bagi perusahaan-perusahaan yang kekurangan modal atau yang hendak menghemat pemakaian dana tanpa harus kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi.

Usaha leasing secara resmi muncul di Indonesia dengan diterbitkannya Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Nomor : Kep-122/MK/IV/2/1974; Nomor 32/M/SK/2/1974; Nomor 32/Kpb/L/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974. Sejalan dengan perkembangan pembangunan ekonomi usaha ini mulai menunjukkan perkembangannya sejak tahun

1980, dan nampaknya akan berkembang lebih pesat lagi pada masa yang akan datang. Namun pada umumnya perusahaan leasing di Indonesia masih merupakan usaha patungan antara bank-bank asing atau kombinasi dari bank-bank lokal dan perusahaan dagang yang besar, tetapi sebagian investornya adalah pihak luar negeri. Hal ini adalah wajar mengingat permodalan, teknologinya termasuk manajemennya cukup sulit bagi investor nasional untuk mengelolanya.<sup>1</sup>

Usaha pembiayaan melalui leasing dapat dengan cepat diperoleh barang-barang modal yang dibutuhkan oleh perusahaan, tidak perlu menunggu waktu dalam waktu lama. bagi perusahaan yang modalnya kurang, dengan perjanjian leasing akan memberikan kesempatan bernafas. Setelah jangka waktu selesai, ia dapat memperpanjang perjanjian leasing atau bahkan dapat memiliki barang modal yang bersangkutan. dan pada umumnya perusahaan yang memerlukan sebagian barang modal tertentu dalam suatu proses produksi secara tiba-tiba, tetapi tidak mempunyai dana tunai yang cukup, dapat mengadakan perjanjian leasing untuk mengatasinya. Dengan perjanjian leasing akan menghemat biaya dalam hal pengeluaran dana tunai, dibanding dengan membeli secara tunai.

Usaha leasing sekarang mengalami perkembangan yang pesat, akan tetapi masih banyak pandangan yang keliru tentang usaha leasing. banyak para *lessee* yang masih yang masih menganggap bahwa leasing

---

<sup>1</sup>Charles dulle Marpaung, Pemahaman mendasar atas usaha leasing, Integrita press, 1985 Jakarta, hal 23

adalah perjanjian sewa menyewa biasa dimana dalam perjanjian itu dapat dibatalkan setiap saat jika dirasa barang tersebut sudah tidak lagi disukai atau tidak lagi memberikan keuntungan kepadanya. Bahkan tidak jarang para nasabah datang ke perusahaan leasing dan mengatakan bahwa ia meminta fasilitas leasing sebesar sekian juta rupiah tanpa menyebutkan jenis barang tertentu yang dibutuhkan. Disamping itu juga ada yang berpandangan bahwa perjanjian leasing adalah sama dengan perjanjian sewa menyewa, sewa beli, jual beli dengan angsuran. Padahal leasing mempunyai perbedaan yang prinsip dengan perjanjian tersebut.

Pada pasal 1 Surat Keputusan bersama Tiga Menteri, menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian No. KEP.-122/MK/IV/2/1974, No. 32/MSK/2/1974, dan No. 30/Kpb/II/1974 tertanggal 7 Pebruarui 1974, menyebutkan bahwa leasing itu adalah "Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jagka waktu secara berkala, disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama." Dari definisi ini pengertian leasing akan mengandung unsur-unsur : Sebagai pembiayaan perusahaan, penyediaan barang modal, jangka waktu tertentu, pembayaran secara berkala, adanya hak opsi, adanya nilai sisa yang disepakati bersama, adanya lessor dan adanya

lessee<sup>2</sup> dimana hal ini tidak terdapat dalam perjanjian-perjanjian yang lain. Sehingga akibat hukum yang di timbulkan dalam perjanjian leasing dengan perjanjian lainnya juga berbeda.

Pada dasarnya leasing mempunyai dua macam tipe dasar yaitu: *financial lease (capital lease)* dan *operating lease*. *Financial lease* adalah suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah non cancelable bagi pihak lessee. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas penggunaan suatu asset yang menjadi objek *lease*. Lessee berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak kepemilikan tetap dipegang oleh *leassor*. Dan *operating lease* adalah sama seperti sewa menyewa biasa. jangka waktunya adalah lebih pendek dari umur ekonomis property dan lessee biasanya tidak mempunyai hak untuk membeli atau *purchase option* dan pada waktu kontrak lease berakhir tidak terjadi pemindahan hak milik barang dan sifatnya adalah *cancelable*<sup>3</sup> Dapat dikatakan bahwa dasar utama mengklasifikasi lease adalah adanya tranfer hak dan resiko penggunaan suatu aktiva.

Dalam perjanjian *financial lease*, *dam truk* sebagai objek *lease* mempunyai peranan sangat penting baik bagi pihak *lessor* maupun pihak *leasee*. Bahkan sering kali terjadi sengketa memperebutkan objek *lease*.

---

<sup>2</sup>Amin Wijaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal, Akuntansi leasing, Rineka Cipta Jakarta 1994, hal 4

<sup>3</sup>M.V. Adhiprabawa, Makalah Leasing, Suatu Tinjauan Masalah Akuntansi, Perpajakan serta Pengelolaan dana, 1985, hal 22

Hal ini karena financial lease merupakan pranata hukum yang "banci". Disatu pihak mirip sewa menyewa, tetapi di lain pihak leasing juga mengandung unsur-unsur jual beli tetapi bukan perjanjian sewa beli. Bahkan unsur-unsur perjanjian pijam meminjam pun juga ada, sehingga beberapa segi realisasi leasing dalam praktek masih terkesan ragu-ragu. Apalagi jika terjadi putusnya perjanjian leasing yang tidak sesuai dengan kesepakatan bersama, tentu akan berakibat terhadap status *objek lease* sehingga tidak jarang objek sengketa akan dikuasai oleh lessee atau barang akan diambil alih oleh lessor tetapi tidak dapat untuk dieksekusi.

Menilik dari transaksi *financial leasing*, bahwa yang sebenarnya terjadi tidak lain dari pengembangan dari sewa menyewa konvensional. Dan ketentuan kepemilikan dalam sewa menyewa konvensional pada prinsipnya juga dianut dalam suatu kontrak leasing. Akan tetapi dalam kontrak leasing kadang kala kepada pihak *lessee* diberikan kesempatan untuk memiliki barang modal, yaitu dengan menggunakan hak opsi. Dalam hal ini dam truk yang dijadikan sebagai objek leasing akan selalu menjadi permasalahan antara lessor dan lessee, karena dam truk adalah sebagai benda bergerak atas nama, yang mana lessee sudah dapat menikmati secara ekonomis. Sementara itu lessor sebagai pemilik dam truk tetapi dalam kenyatannya lessor hanya menahan suratsurat dam truk sebagai jaminan. konstruksi hukum yang terjadi adalah pihak *lessee* secara juridis berubah fungsinya dari hanya penyewa menjadi pemilik barang leasing. Tetapi dalam praktek, karena alasan-alasan praktis, terdapat konstruksi

hukum yang tidak konsisten dengan kepemilikan juridis dari *lessor*. Sehingga, sungguhpun, secara praktis, konstruksi hukum tersebut barangkali ada fungsinya, tetapi secara teoritis-juridis, jelas salah kaprah.

Dalam praktek, pemutusan kontrak *financial leasing* secara konsensus sangat jarang terjadi, hal ini dikarenakan karakteristik dari perjanjian *financial leasing* dimana salah satu pihak berprestasi tunggal, yaitu menyerahkan dana untuk pembelian barang leasing. Sekali dana dicairkan, maka pada prinsipnya selesailah tugas substansial dari *lessor*, maka tentunya sulit bagi *lessor* untuk ikut setuju jika pihak *lessee* ingin memutuskan kontrak leasing, ditengah jalan. karena kalau putus, lalu bagaimana dengan nasib dana yang telah dicairkan itu. Terhadap putusnya kontrak *financial lease* ditengah jalan, tentu akan mempunyai akibat hukum yang berbeda apabila kontrak *financial leasing* putus sesuai dengan akhir kontrak leasing.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah;

1. Hal-hal apa yang menyebabkan terjadinya putusnya perjanjian *financial lease*, yang mana dalam kenyataannya sejak awal perjanjian sudah terjadi kesepakatan antara *lessor* dan *lessee* ?

2. Bagaimana kedudukan benda yang menjadi objek leasing apabila terjadi pemutusan secara sepihak oleh lessee sedangkan lessee telah memperoleh manfaat ekonomis dari obyek leasing tersebut.
3. Apakah lessor berhak menuntut pihak ketiga (pembeli) yang beritikad baik, apabila benda leasing dijual oleh lessee kepada pihak ketiga tersebut ?

### **C. PEMBATAAN MASALAH**

Untuk menjawab permasalahan kedudukan objek lease sebagai akibat putusnya perjanjian antara lessor dan lessee dalam penelitian ini terhadap *Dump truck* akan difokuskan pada hukum perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata dan Surat Keputusan bersama Tiga Menteri, menteri keuangan, menteri perdagangan, dan menteri perindustrian No. KEP.-122/MK/IV/2/1974, No. 32/MSK/2/1974, dan No. 30/Kpb/II/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974, keputusan menteri keuangan No. 1169/KMK.01/1991 dan peraturan yang berhubungan mengenai leasing.

### **D. OBJEK PENELITIAN**

Objek penelitian ini adalah kedudukan objek lease sebagai akibat putusnya perjanjian antara lessor dan lessee, yaitu peraturan-peraturan yang berhubungan dengan financial lease yang ada di Indonesia dan norma-norma yang berhubungan dengan hukum perjanjian yang berlaku serta ADIRA FINANCE sebagai perusahaan financial lease dan beberapa lessee.

## E. PENDEKATAN MASALAH

Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah kualitatif<sup>4</sup> dengan pendekatan yuridis normatif yaitu dengan menjelaskan secara sistematis tentang keadaan nyata dalam praktek dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan yang maupun dari aspek teoritis, sehingga bukan berupa angka yang dianalisis secara statistik, dan penelitian empiris dilakukan dengan analisa domain untuk memperoleh gambaran atau pengertian yang bersifat umum dan relatif menyeluruh. Yuridis normatif ini dapat meliputi penelitian yang berupa usaha penemuan hukum in concreto.<sup>5</sup> Untuk itu sejauh mana peraturan perundang-undangan yang ada dapat diterapkan yaitu dengan menganalisa bahan pustaka yang merupakan data sekunder. Normatif adalah teori-teori hukum normatif sebagai kerangka konseptualnya.<sup>6</sup> Dalam hal ini penulisan digunakan inventarisasi hukum positif dan penelitian terhadap sinkronisasi baik secara vertikal maupun horisontal dari peraturan-peraturan hukum tertulis<sup>7</sup>. Vertikal merupakan sinkronisasi suatu peraturan berdasarkan inventarisasi perundang-undangan dan horisontal adalah kaitannya dengan bidang lain yang mempunyai hubungan timbal balik. Dengan hubungan tersebut penulis akan dapat menjawab persoalan diatas.

---

<sup>4</sup> Julia Bramen, Memandu metode penelitian kualitatif dan kuantitatif, jogjakarta 1997, hal 87

<sup>5</sup> Hanitijo soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri, Ghalia Indonesia, 1996

<sup>6</sup> Sanafiah faisal, Penelitian kualitatif dasar-dasar dan aplikasinya, Alumni Bandung 1990, hal 49

<sup>7</sup> Surjono Sukanto, Pengantar penelitian hukum, UI Press, Jakarta 1996, hal 24

## **F. METODE PENGUMPULAN DATA**

Dalam penelitian ini akan diperoleh data dari;

1. Data primer adalah jenis data yang diperoleh dari responden sebagai sumber data pokok, yaitu dengan cara terjun langsung ke lapangan melalui wawancara langsung atau observasi/ pengamatan. Adapun metode yang digunakan adalah purposive sampling yaitu jumlah responden yang sudah dipilih dan ditentukan oleh peneliti.
2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku perpustakaan, makalah, peraturan-peraturan yang berlaku, dan literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.
3. Data tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penyelesaian terhadap semua bahan di atas yang dapat berupa kamus atau ensiklopedi.

## **G. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Hal-hal yang menyebabkan terjadinya putusnya perjanjian leasing, yang mana dalam kenyataannya sejak awal perjanjian sudah terjadi kesepakatan antara lessor dan lessee ?
2. Kedudukan benda yang menjadi objek leasing apabila lessee memutuskan perjanjian secara sepihak, sedangkan lessee telah memperoleh manfaat ekonomi dari benda yang menjadi objek leasing tersebut.

3. Dapat atau tidaknya lessor menuntut pihak ketiga (pembeli) yang beritikad baik, apabila benda leasing dijual oleh leasee kepada pihak ketiga tersebut.

#### H. KEGUNAAN PENELITIAN

Salah satu aspek penyingting dari kegiatan penelitian adalah menyangkut kegunaan penelitian, baik kegunaan yang bersifat teoritis maupun kegunaan yang bersifat praktis. Dengan penelitian ini diharapkan dapat diperoleh manfaat/ kegunaan yang bersifat teoritis, yaitu;

1. Berguna untuk menambah ilmu pengetahuan pada umumnya khususnya dalam pengembangan ilmu hukum, yaitu di bidang leasing karena masih banyaknya pandangan yang salah terhadap leasing.
2. Sebagai bahan masukan dan referensi bagi penelitian selanjutnya  
Kegunaan praktis, yaitu;
  1. Hasil penelitian ini akan memberikan masukan yang dapat membantu mengatasi permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan kedudukan objek leasing yang sering menjadi sengketa.
  2. Dengan penelitian ini diharapkan para pengembang ilmu hukum khususnya dan masyarakat pada umumnya memahami tentang usaha leasing sehingga akan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.
  3. Diharapkan agar masyarakat dapat menjadikan pedoman untuk membantu memecahkan permasalahan yang berkaitan dengan usaha leasing.

## I. KERANGKA TEORI

Istilah leasing sebenarnya berasal dari kata lease, yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasarnya leasing adalah sewa menyewa, jadi leasing merupakan bentuk derivatif dari sewa menyewa. Tetapi dalam usaha bisnis berkembanglah sewa menyewa dalam bentuk khusus yang disebut *leasing* yang akhirnya berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan.<sup>8</sup> Dalam bahasa Indonesia *leasing* sering diistilahkan dengan "sewa guna usaha". Sehingga leasing merupakan bentuk improvisasi dari pranata hukum konvensional, karena ternyata sewa menyewa itu merupakan bangunan tua dan sudah lama sekali dalam sejarah peradaban umat manusia. Pranata hukum sewa menyewa yang dikembangkan sebagai ilmu pengetahuan telah terekam dalam sejarah, paling tidak sudah ada sejak lebih kurang 4500 tahun sebelum masehi. Yaitu sewa menyewa yang telah dipraktekkan dan dikembangkan oleh orang-orang Sumeria.<sup>9</sup>

Sementara *leasing* dalam arti modern pertama kali berkembang di Amerika Serikat, dan kemudian menyebar ke Eropa bahkan ke seluruh dunia, tidak terkecuali Indonesia. *Leasing* dalam arti modern ini pertama kali diperkenalkan yaitu leasing yang berobjekkan kereta api. Bahkan dalam tahun 1850, telah tercatat adanya perusahaan leasing yang

---

<sup>8</sup>Munir Fuady, Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan praktek, Citra Aditya Bakti Bandung, 1999 hal 7

<sup>9</sup>Sri Suyatmi, Sudiarto, Prolematika Leasing di Indonesia, Arikha Cipta Media Cipta, Jakarta, 1992 hal 11

pertama di Amerika Serikat yang beroperasi di bidang leasing kereta api<sup>10</sup> Selanjutnya pada tahun 1877, *the Best Telephon Company* memperkenalkan leasing di bidang pelayanan telepon kepada para pelanggannya. Dan agak lama setelah itu, yaitu tahun 1952 perusahaan leasing di San Francisco (USA) telah juga memperkenalkan leasing dengan produk-produk tertentu<sup>11</sup>. Kemudian leasing berkembang ke seluruh dunia seiring dengan arus globalisasi.

Walaupun leasing masih muda umurnya, tetapi mempunyai harapan untuk berkembang, karena fungsinya setingkat dengan bank yaitu sebagai salah satu sumber pembiayaan untuk jangka menengah. Faktor yang menyebabkan leasing tumbuh dengan cepat juga karena leasing sesuai dengan sistem perekonomian masa kini, yang sangat menguntungkan dari pandangan manajemen. Kalau ditinjau dari perekonomian nasional, maka leasing memperkenalkan suatu metode baru untuk menambah modal kerja. Usaha leasing dapat membantu badan-badan dan pengusaha-pengusaha di Indonesia, terutama dalam cara mengatasi untuk memperoleh alat perlengkapan atau barang modal yang mereka perlukan, yang juga berarti dapat meningkatkan perekonomian nasional.

Di Indonesia, perusahaan leasing mulai lahir pada tahun 1974 tetapi sampai tahun 1980 belum dapat melakukan usaha yang berarti. Sebab utamanya adalah adanya keengganan bagi usaha leasing maupun

---

<sup>10</sup>Eddy P Sukardi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia Jakarta 1999, hal 19

<sup>11</sup>Munir Fuady, *Op. Cit* hal 13

lembaga keuangan asing untuk mengadakan investasi di Indonesia, juga karena kekurangan tenaga ahli dalam bidang ini serta kegiatan pemasaran yang belum efektif. Dimana pada waktu itu telah dikeluarkan surat keputusan bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I/1974 tentang Perijinan Usaha leasing. Setelah tahun 1980-an mulai berkembang dengan pesat sebagai akibat dari perkembangan ekonomi dan meningkatnya pemakaian teknologi maju sehingga kebutuhan akan barang modal meningkat.

Setelah berbagai aturan yang dikeluarkan pada tahun 1974, ada beberapa aturan lagi yang terbit di tahun-tahun kemudian. Selanjutnya pada tahun 1991 dikeluarkan keputusan menteri keuangan Republik Indonesia No. 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*). Dalam keputusan menteri keuangan ini, bahwa yang dimaksud *leasing* adalah suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk dipergunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Dari definisi diatas maka elemen elemen dari suatu leasing adalah:

a. Suatu pembiayaan perusahaan

Awal mulanya memang dimaksudkan sebagai usaha memberikan kemudahan pembiayaan kepada perusahaan tertentu yang

memerlukan. Tetapi dalam perkembangannya leasing dapat juga diberikan kepada individu dengan peruntukan belum tentu untuk usaha kegiatan usaha.

b. Penyediaan barang modal

Biasanya oleh pihak supplier atas biaya dari lessor. Barang modal tersebut akan dipergunakan oleh lessee umumnya untuk kepentingan bisnisnya. Yang dimaksud barang modal menurut keputusan menteri keuangan No. 1169/KMK.01/1991 adalah setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang diatas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (*plant*), dan tanah serta aktiva yang dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan ataupun memperlancar produksi barang atau jasa oleh lessee.

c. Keterbatasan jangka waktu

Salah satu unsur penting dari lembaga leasing adalah jangka waktu yang terbatas. Sehingga apabila ada *deal deal* yang tidak terbatas jangka waktunya, ini belumlah dapat dikatakan lesing, melainkan hanya sewa menyewa biasa. Biasanya dalam kontrak leasing ditentukan untuk beberapa tahun tertentu, selanjutnya setelah jangka waktu tersebut berakhir ditentukan pula tentang kepemilikan dari barang tersebut yang menjadi objek lease.

d. Pembayaran kembali secara berkala

Karena lessor telah membayar lunas harga barang modal kepada supplier, maka adalah kewajiban lessee kemudian untuk mengangsur pembayaran kembali harga barang modal kepada lessor. Besarnya dan lamanya angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam kontrak leasing.

e. Hak opsi untuk membeli barang modal

Hak opsi yang dimiliki oleh lessee untuk membeli barang modal pada saat tertentu dengan syarat tertentu pula, juga merupakan salah satu unsur penting dalam leasing. Artinya diakhir masa leasing diberikan hak kepada lessee untuk apakah akan membeli barang modal tersebut dengan harga yang telah terlebih dahulu ditetapkan dalam kontrak leasing yang bersangkutan. Akan tetapi ada juga leasing yang tidak memberikan hak opsi kepada lessee tetapi lessee harus mengembalikan barang modal tersebut kepada lessor di akhir masa kontraknya.

f. Nilai residu

Nilai sisa merupakan besarnya jumlah uang yang harus dibayar kembali kepada lessor oleh lessee diakhir masa berlakunya leasing atau pada saat lessee mempunyai hak opsi. Nilai sisa biasanya sudah ditentukan terlebih dahulu bersama dalam kontrak leasing.

Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Seorang atau lebih berjanji kepada seorang lain atau lebih atau saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. ini suatu peristiwa yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang-orang yang membuatnya, yaitu yang sering disebut perikatan. Sehingga membuat suatu perjanjian merupakan salah satu dari bentuk perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai harta kekayaan dan benda) antara dua orang, yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang lainnya ini diwajibkan memenuhi kewajiban itu.<sup>12</sup> Dalam perjanjian leasing tentu akan menggunakan asas-asas perjanjian pada umumnya.

Asas-asas dalam perjanjian yang dimaksud adalah:

a. Itikat baik

Perjanjian akan dapat dilaksanakan dengan itikat baik dari para pihak. Apabila dalam suatu perjanjian yang telah dibuat dengan kesepakatan bersama antara para pihak, dan kemudian tidak dapat dipenuhi oleh salah satu pihak yang seharusnya berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan, dengan sendirinya terjadi apa yang disebut *breach of contract* atau pelanggaran terhadap kontrak.<sup>13</sup> Oleh karena itu dalam keadaan demikian, pihak yang melakukan wanprestasi harus dapat dipaksa

---

<sup>12</sup>Subekti, pokok-pokok hukum perdata, Intermasa 1994, hal 128

<sup>13</sup>Rai Widjaya, Merancang Suatu Kontrak, contract drafting teori dan praktek, Megapoin 2002, hal 25

untuk memenuhi kewajibannya. Meskipun hukum menjamin hak seorang sebagai pihak yang beritikad baik, untuk memperoleh perlindungan atas hak-haknya yang dilanggar, dengan adanya asas tidak boleh main hakim sendiri, maka pihak yang merasa yang dirugikan dapat menegakkan haknya menurut prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa yang bersangkutan tidak boleh sekehendak hatinya untuk meminta kepada pihak yang lain supaya perjanjian itu segera dipenuhi atau dengan caranya sendiri memaksa pihak lain untuk memenuhi isi perjanjian.

b. Kebebasan berkontrak

Hukum perjanjian memberikan kebebasan berkontrak artinya setiap orang berhak dan bebas untuk membuat atau mengadakan perjanjian yang mengandung apa saja sesuai dengan kehendak para pihak yang membuat perjanjian. Untuk itu terbuka seluas-luasnya (*beginsel der contractsvrijheid*) untuk mengatur dan menentukan isi suatu perjanjian asal tidak melanggar norma-norma ketertiban dan kesusilaan.<sup>14</sup> Bahkan diperbolehkan untuk mengatur suatu hal dengan cara yang berbeda atau menyimpang dari ketentuan yang telah diatur dalam pasal-pasal hukum perjanjian.

Oleh karena asas kebebasan berkontrak tersebut, maka dalam hal ini pasal-pasal dari hukum perjanjian tampaknya tidak atau kurang berperan fungsinya, Sehingga dengan demikian hukum perjanjian juga

---

<sup>14</sup>Ibid, hal 27

disebut sebaga hukum pelengkap (*aanvulend rech/optional law*),, artinya bahwa pasal-pasal dalam hukum perjanjian baru berfungsi, apabila para pihak tidak mengatur sendiri dalam perjanjian yang dibuatnya. Dalam keadaan demikian barulah hukum perjanjian tampil ke depan, berperan mengatur hal-hal yang yang tidak atau lupa diatur oleh para pihak yang berkepentingan.

### c. Konsensualisme

Asas konsensual menganut paham dasar bahwa suatu perjanjian itu sudah lahir sejak saat tercapainya kata sepakatan. Pada detik tercapainya kesepakatan, maka lahirlah perjanjian. Demikian juga halnya dengan sistem *common law* yaitu bahwa kedua belah pihak mengetahui tentang persyaratan-persyaratan dan secara bebas mereka setuju diikat oleh ketentuan dan persyaratan tersebut.<sup>15</sup> Sehingga apabila hal-hal pokok (*esensilia* perjanjian) sudah dicapai kata sepakat, maka perjanjian tersebut dianggap sudah ada dan mengikat bagi para pihak, kecuali ditetapkan lain berdasar undang-undang, seperti perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis. Sehingga pada umumnya pencapaian kata sepakat adalah melalui perundingan dan selama perundingan selama belum ada kata sepakat para pihak dapat menarik diri dari perundingan tanpa harus adanya saksi, tetapi apabila

---

<sup>15</sup> Petter Gillies, *Business Law*, The Federation Press, Sydney Australia 1995 hal 157

penarikan diri tersebut sudah ada kata sepakat maka pihak yang menarik diri tersebut adalah melanggar perjanjian.<sup>16</sup>

Untuk sahnya perjanjian menurut pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata harus mengandung empat syarat, sepakat untuk mengikatkan diri, cakap untuk membuat perjanjian, causal halal, dan hal tertentu. Sepakat untuk mengikatkan diri, artinya bahwa kedua belah pihak dalam perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan tersebut harus dinyatakan. Pernyataan dapat dinyatakan secara diam-diam.<sup>17</sup> Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).<sup>18</sup>

Kecakapan untuk membuat perjanjian, artinya kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk berbuat sendiri, yaitu mereka yang sudah dewasa dan tidak dibawah pengampuan. Apabila hal ini tidak dipenuhi maka akan berakibat perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan atau dapat dibatalkan oleh hakim.

Hal tertentu, artinya yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk menetapkan kepada si berhutang, jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling tidak

---

<sup>16</sup>Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Alumni Bandung 1996, hal 108

<sup>17</sup>R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra Bardin Bandung 1999 hal 57

<sup>18</sup>Subekti, Op. Cit, hal 135

harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu harus ada atau sudah ada di tangan si berhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.

Selanjutnya undang-undang menghendaki untuk sahnya perjanjian harus ada *oorzaak (causa)* yang diperbolehkan. Secara etimologi *causa* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya yang dimaksudkan dengan *causa* itu adalah tujuan artinya apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan mengadakan perjanjian itu<sup>19</sup>. Menurut pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum perdata, suatu perjanjian yang tidak memakai *causa* atau dibuat dengan suatu *causa* yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan

Sahnya perjanjian itu sangat memegang peranan penting dalam perjanjian leasing, meskipun bentuk dari perjanjian itu bergantung dari para pihak yang mengadakan kesepakatan. Dimana dalam perjanjian leasing ada beberapa pihak yang terlibat, yang pada prinsipnya pihak tersebut adalah:

1. Lessor, yaitu merupakan pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkannya. Dalam hal ini lessor dapat merupakan perusahaan pembiayaan yang bersifat *multi finance*, tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak dibidang leasing.

---

<sup>19</sup>Ibid, hal 137

2. Lessee, ini merupakan pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh lessor dan diperuntukkan oleh lessee.
3. Supplier, merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi objek leasing, barang modal mana dibayar oleh lessor kepada supplier untuk kepentingan lessee. Supplier merupakan penjual biasa, tetapi ada juga jenis leasing yang tidak melibatkan supplier, melainkan hubungan bilateral antara pihak lessor dan pihak lessee.

Antara lessor dan lessee, jika mereka ingin mengadakan suatu perjanjian leasing maka perjanjian tersebut harus berbentuk perjanjian tertulis. Mengenai perjanjian tertulis ini tidak ada ketentuan apakah harus dibuat dalam bentuk akta autentik maupun akta dibawa tangan. Apabila ditinjau dari sudut pembuktian di Indonesia bukti yang paling kuat adalah bukti dengan bentuk autentik<sup>20</sup>. Sebagaimana dalam pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta autentik merupakan bukti kebenaran seluruh isi akta yang bersangkutan sampai ada pihak lain yang membuktikan kebalikannya (*prima facie evidence*). Sedangkan akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui tanda tangan dalam akta tersebut. Mengingat hal itu, banyak perusahaan leasing yang membuat perjanjian leasing dengan notariil. Suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal mengenai subjek perjanjian, objek perjanjian, jangka waktu, imbalan jasa, harga sewa serta cara

---

<sup>20</sup>Kartini Muljadi, Lembaga Leasing, Kursus Leasing III, Dept Keuangan Indonesia, 1985, hal 31

pembayaran, hak opsi bagi lessee, kewajiban perpajakan, penutupan asuransi, tanggung jawab atas objek, akibat kejadian lalai dan akibat rusak atau hilangnya suatu objek perjanjian leasing.<sup>21</sup>

Secara substansial perjanjian leasing mempunyai perbedaan dengan perjanjian lainnya yang mungkin menurut masyarakat awam disamakan, akan tetapi secara yuridis formal adalah berbeda. Sehingga perjanjian leasing mempunyai perbedaan dengan perjanjian sewa menyewa, jual beli dengan angsuran, sewa beli dan perjanjian pinjaman uang. Perbedaan perjanjian leasing dengan sewa menyewa adalah bahwa sewa menyewa merupakan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata dalam Bab VII pasal 1548 sampai dengan 1580 dan karenanya disebut perjanjian bernama. Dalam pasal 1548 KUH Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sewa menyewa adalah:<sup>22</sup> Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sehingga unsur terpenting dalam perjanjian sewa menyewa adalah kenikmatan dari suatu barang yang disewakan dan harga sewa. Perbedaan antara leasing

---

<sup>21</sup>Eddy P. Sukardi, Op. Cit, hal 154

<sup>22</sup>R. Subekti, R Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Bandung 1999, hal 419

dengan perjanjian sewa menyewa terletak pada unsur kepentingan para pihak yang berbeda dalam beberapa segi.<sup>23</sup>

Pokok-pokok perbedaan antara leasing dengan perjanjian sewa menyewa, menurut pendapat Kartini Muljadi adalah sebagai berikut<sup>24</sup>:

- a. Leasing adalah suatu metode pembiayaan sedangkan perjanjian sewa menyewa belum tentu bertujuan pembiayaan perusahaan;
- b. Objek dari perjanjian leasing menurut Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri dan Pengumuman Direktur Jendral Moneter No. PENG-307/DMJ/III.1/7/1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan leasing adalah Barang-barang Modal atau alat-alat produksi, sedangkan perjanjian sewa menyewa juga dapat meliputi barang-barang yang digunakan diluar perusahaan.
- c. Subjek dalam leasing berdasarkan keputusan Menteri Keuangan Nomor 649/MK/IV/5/1974 tentang perijinan Leasing dan Pengumuman Direktur Jendral Moneter No. PENG-307/DMJ/III.1/7/1974, ialah perusahaan yang telah memperoleh izin dari menteri Keuangan dan telah memenuhi persyaratan dalam pasal 5 Surat Keputusan Menteri keuangan tersebut, yakni lembaga keuangan atau badan hukum tersendiri baik yang berbentuk perusahaan nasional maupun perusahaana campuran dan yang telah terlebih dahulu memperoleh izin usaha

---

<sup>23</sup>Amin Widjaja Tunggal, Arif Djohan Tunggal, *Akuntansi Leasing, Sewa Guna Usaha*, Rineka Cipta Jakarta 1994, hal 5

<sup>24</sup>Kartini Muljadi, *Leasing ditinjau dari aspek hukumnya*, disajikan pada Seminar Penjajagan Alternatif Pendanaan Proyek-proyek Industri Kimia dasar dengan Sistem Leasing, Jakarta 13-14 Mei 1985.

- leasing dari menteri keuangan. Sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa subjeknya tidak ditentukan, setiap subjek hukum dapat menjadi penyewa atau yang menyewakan;
- d. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan telah memiliki atau menguasai barang yang hendak disewakan oleh pihak lain dengan membayar uang sewa sebagai imbalan, sedangkan dalam leasing, pihak leasor adalah instansi penyedia dana dan bukan pemilik barang yang biasa disewakan dan lessor harus menjadi pemilik barang yang di"leased" kan. Atau dengan kata lain, dalam hal lease pihak lessor menyediakan uang untuk membiayai pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh pihak lessee;
- e. Dalam leasing, seluruh risiko objek ada pada lessee dan pada umumnya pemeliharaannya pun menjadi kewajiban lessee, sedangkan dalam sewa menyewa, penyewa ikut memikul risiko objek sewa menyewa;
- f. Imbalan jasa yang dibayar pada sewa menyewa adalah uang sewa, yaitu uang sewa tidak terhutang apabila perjanjian sewa diakhiri atau dibatalkan asal saja barang yang disewakan dikembalikan, sedangkan pada leasing lessor berkepentingan memperoleh suatu imbalan jasa yang pada pokoknya merupakan tebusan berkala harga perolehan barang ditambah ongkos pembiayaan, dan lagi pula pihak lessee tetap berkewajiban membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut serta mengembalikan benda leasing. Kewajiban lessee untuk membayar

seluruh imbalan jasa tersebut tidak terhenti atau berkurang, walaupun barang yang menjadi objek lease itu musnah. Bahkan lessee tetap berkewajiban membayar seluruh imbalan jasa walaupun lessee mungkin belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut. Lessor berkepentingan memperoleh imbalan jasa tersebut karena lessor harus membayar kembali dana (berikut bunganya) yang dipinjam lessee dari pihak ketiga untuk membiayai pembelian barang modal yang disediakan kepada lessee serta seluruh ongkos yang berkaitan ditambah dengan suatu margin yang merupakan keuntungannya. Risiko yang ditanggung lessor pada umumnya lebih tinggi dibanding dengan oleh seorang yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa. Karena lessor menanggung pembiayaan adalah tidak *fair* apabila lessor juga menanggung risiko atas barang modal tersebut, oleh karenanya terdapat suatu tendensi dalam perjanjian leasing untuk melimpahkan risiko atas barang modal tersebut sepenuhnya kepada lessee.

- g. Jangka waktu leasing harus merupakan jangka waktu yang tertentu, sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa mungkin bisa terbatas;
- h. Jaminan-jaminan tertentu yang harus diberikan oleh seorang yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa, seperti jaminan untuk menikmati barang yang disewakan tanpa gangguan, tidak berklaku sepenuhnya dalam leasing. Oleh karena lessee sendiri yang memilih barang modal yang bersangkutan, seolah-olah menjadi pembeli dan bahkan ada kalanya lessee merupakan pemilik pemula, maka ada

alasan untuk meniadakan seluruh atau sebagian jaminan-jaminan yang diharuskan berdasarkan suatu perjanjian sewa menyewa.

Perbedaan perjanjian leasing dengan perjanjian sewa beli adalah bahwa dalam keputusan Menteri Perdagangan dan koperasi Nomor 34/KP/II/80 tentang perizinan kegiatan Usaha sewa beli (*hire purchase*), Jual beli dengan angsuran dan sewa (*renting*), tertanggal 1 Pebruari 1980, sewa beli adalah jual beli barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya di bayar lunas pembeli kepada penjual. Menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal bahwa perbedaan tersebut adalah;<sup>25</sup>

- a. Pada leasing, lessor biasanya merupakan yang menyediakan modal dan membiayai pembelian barang tersebut seluruhnya dan bertindak sebagai lembaga keuangan, sedangkan pada sewa beli, penjual adalah produsen atau pedagang yang berusaha menjual barangnya;
- b. Masa leasing biasanya ditetapkan sesuai dengan umur kegunaan barang yang diperkirakan dan angsuran imbalan jasa disesuaikan dengan hasil usaha lessee yang diperkirakan oleh lessor, sedangkan dalam sewa beli tidak selalu demikian, yaitu masa pembayaran angsuran ditetapkan atas dasar kemampuan pembeli;

---

<sup>25</sup> Amin Widjaja Tunggal, Arif Djohan Tunggal, Op. Cit, hal 9

c. Dalam sewa beli pembeli bermaksud untuk memiliki barang tersebut, sedangkan dalam leasing tidak ada tujuan tersebut pada lessee. Atau dapat dikatakan bahwa pada akhir masa sewa beli, hak milik atas barang dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Sedangkan pada leasing, lessee memutuskan apakah akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli, memperpanjang atau mengembalikan barang yang bersangkutan kepada lessor dan hanya setelah pembayaran harga pembelian hak milik atas barang tersebut beralih pada lessee.

Perjanjian jual beli dengan angsuran ini sama dengan jual beli yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1457, hanya saja pembayaran atas harganya dilakukan secara berkala yang disetujui oleh kedua belah pihak. Hak milik atas barang tersebut akan beralih sekaligus dari penjual kepada pembeli pada saat barang diserahkan. Dalam jual beli seperti ini, yang juga merupakan variasi dari perjanjian biasa, hak milik atas barang berpindah pada saat perjanjian ditandatangani dan barang diserahkan oleh penjual pada pembeli walaupun pembayaran harganya masih belum lunas. Harga atau sisa yang masih belum dibayar itu menurut hukum merupakan hutang dari pembeli.<sup>26</sup> Setelah menerima barang itu pembeli bukan saja memikul segala risiko atasnya, tetapi sebagai pemilik juga berhak untuk mengalihkan atau menjual barang lagi kepada orang lain<sup>27</sup>. Sedangkan untuk menjamin pembayaran atas cicilan secara teratur dan baik, selama jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka antara

---

<sup>26</sup>Ahmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1996 hal 19

<sup>27</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti Bandung 1995, hal 24

penjual dan pembeli itu mengadakan suatu ikatan secara notariil untuk menyerahkan hak milik secara fiducia. Tentang definisi perjanjian sewa beli ini dapat dilihat dalam Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/III/80 yang menyatakan bahwa jual beli dengan angsuran adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pada jual beli dengan angsuran, hak milik berpindah pada saat barang diserahkan penjual kepada pembeli, sedangkan pada leasing hak milik atas barang masih tetap ada pada lessor. Disamping itu juga bahwa pada leasing, jangka waktunya disesuaikan dengan masa guna (*useful life*) dari barang yang di-"leased"-kan, sedangkan pada jual beli dengan angsuran ditetapkan sepihak oleh penjual.

Perbedaan leasing dengan pinjaman uang adalah menurut pasal 1754 KUH Perdata didefinisikan bahwa;pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Walaupun perjanjian leasing disebut sebagai perjanjian pembiaya<sup>28</sup>an, namun tidaklah terjadi penyerahan sejumlah uang dari pihak lessor kepada lessee, maka perjanjian leasing bukan merupakan perjanjian peminjaman uang, tetapi merupakan alternatif untuk memperoleh pembiayaan atas barang modal bagi suatu perusahaan.

Selanjutnya dalam membicarakan kedudukan benda dalam perjanjian financial lease adalah tentang hukum benda dan hak-hak kebendaan. Hukum benda sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerd), akan tetapi tetap mengingat berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960.

Benda (*zaak*) dalam pasal KUHPerd diartikan sebagai semua barang dan hak. Hukum benda adalah keseluruhan aturan hukum yang mengatur tentang benda. Pengaturan tersebut pada umumnya meliputi pengertian benda dan hak-hak kebendaan. Pengaturannya menggunakan sistem tertutup artinya orang tidak boleh mengadakan hak-hak kebendaan selain dari yang sudah diatur dalam undang-undang.

Dalam hukum benda (buku II KUH Perd) diatur mengenai asas-asas yang berlaku bagi hak-hak kebendaan. Asas-asas tersebut adalah asas pemaksa, asas individualitas, asas dapat dipindahkan, asas totalitas, asas tidak dapat dipisahkan, asas prioritas, asas campuran, asas

---

<sup>28</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bhakti Bandung, 2000 hal 126

pengaturan berbeda terhadap benda bergerak dan tidak bergerak, asas publisitas, asas sifat perjanjian.

#### **K. Sistematika**

Dalam penelitian ini di tulis dalam empat bab, yaitu **BAB I PENDAHULUAN** yang akan berisi pedoman dan mengantarkan untuk bab-bab selanjutnya yaitu meliputi: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Pembatasan Masalah, Objek Penelitian, Pendekatan Masalah, Metode Pengumpulan Data, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Teori, Sistematika. **BAB II TINJAUAN PUSTAKA** yang berisi tentang: Tinjauan Atas Kedudukan Benda dalam Perjanjian pada Umumnya, Perjanjian Leasing dan Kedudukan Benda dalam Perjanjian Leasing

Kedudukan benda setelah putusnya perjanjian financial lease antara lessor dan lessee **BAB III Hasil penelitian dan pembahasan A.** Gambaran Umum dari lokasi, Hasil Penelitian yang meliputi, Hal-hal yang menyebabkan putusnya perjanjian financial lease

baik Sesuai dengan klausul perjanjian antara lessor dan lessee maupun lasan lain diluar klausul perjanjian, Kedudukan Benda yang menjadi Objek leasing apabila terjadi pemutusan sepihak oleh lessee,. Penuntutan terhadap pihak ketiga dan **BAB IV PENUTUP** berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang berupa langkah yang harus diambil oleh pemerintah maupun swasta yang berhubungan dengan leasing.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan atas kedudukan benda dalam perjanjian pada umumnya

##### 1. Tinjauan Umum tentang perjanjian dan asas-asas yang berlaku

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris).<sup>29</sup> Ada dua teori yang membahas tentang pengertian perjanjian : teori lama dan teori baru

Pasal 1313 KHUPerdata : "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah : 1) tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian. 2) tidak tampak asas konsensualisme, dan 3) bersifat dualisme. Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu, maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi di atas, telah tampak adanya

---

<sup>29</sup>Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal 160.

asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh / lenyapnya hak dan kewajiban)<sup>30</sup>

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.

#### 1.1. Asas-asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai diuraikan berikut ini.

##### 1. Asas kebebasan berkontrak.

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Meilla qrom q, Pokok-pokok Hukum Perikatan beserta perkembangannya, liberty Jogjakarta. Hal 36

<sup>31</sup> Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000, hal 225.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan berkontrak artinya setiap orang berhak dan bebas untuk membuat atau mengadakan perjanjian yang mengandung apa saja sesuai dengan kehendak para pihak yang membuat perjanjian. Untuk itu terbuka seluas-luasnya (*beginself der contractsvrijheid*) untuk mengatur dan menentukan isi suatu perjanjian asal tidak melanggar norma-norma ketertiban dan kesusilaan.<sup>32</sup> Bahkan diperbolehkan untuk mengatur suatu hal dengan cara yang berbeda atau menyimpang dari ketentuan yang telah diatur dalam pasal-pasal hukum perjanjian.

Oleh karena itu asas kebebasan berkontrak tersebut, maka dalam hal ini pasal-pasal dari hukum perjanjian tampaknya tidak atau kurang berperan fungsinya, sehingga dengan demikian hukum perjanjian juga disebut sebagai hukum pelengkap (*aanvulend rech / optional law*), artinya bahwa pasal-pasal dalam hukum perjanjian baru berfungsi, apabila para pihak tidak mengatur sendiri dalam perjanjian yang dibuatnya.<sup>33</sup> Dalam keadaan demikian barulah hukum perjanjian tampil ke depan, berperan mengatur hal-hal yang tidak atau lupa diatur oleh para pihak yang berkepentingan.

## 2. Asas Konsensual.

---

<sup>32</sup>Rai Widjaya, *Merancang suatu kontrak*, Contract drafting teori dan praktek, megapoin 2002, hal 25.

<sup>33</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjia Baku dalam praktek perdagangan*, Citra Aditya bhakti Bandung, 1992 hal 98

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

Asas konsensual menganut paham dasar bahwa suatu perjanjian itu sudah lahir sejak saat tercapainya kata sepakatan. Pada detik tercapainya kesepakatan, maka lahirlah perjanjian. Demikian juga halnya dengan sistem *common law* yaitu bahwa kedua belah pihak mengetahui tentang persyaratan-persyaratan dan secara bebas mereka setuju diikat oleh ketentuan dan persyaratan tersebut. Sehingga apabila hal-hal pokok (*esensialia perjanjian*) sudah dicapai kata sepakat, maka perjanjian tersebut dianggap sudah ada dan mengikat bagi para pihak, kecuali ditetapkan lain berdasar undang-undang,<sup>34</sup> seperti perjanjian perdamaian harus dibaiat secara tertulis. Sehingga pada umumnya pencapaian kata sepakat adalah melalui perundingan dan selama perundingan selama belum ada kata sepakat para pihak dapat menarik diri dari perundingan tanpa harus adanya saksi, tetapi apabila penarikan diri tersebut sudah ada kata sepakat maka pihak yang menarik diri tersebut adalah melanggar perjanjian.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Hendri Pangabean, Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan untuk pembatalan perjanjian Berbagai perkembangan hukum di Belanda) Liberty Jogjakarta, 1992 hal 123

<sup>35</sup> Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1996 hal 108

### 3. Asas Itikat Baik

Yang dimaksud dengan itikad baik (*to goeder trouw, in good faith*) dalam pasal 1338 KUHPdt adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan diatas rel yang benar.

Apabila dalam suatu perjanjian yang telah dibuat dengan kesepakatan bersama antara para pihak, dan kemudian tidak dapat dipenuhi oleh salah satu pihak yang seharusnya berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah diperjanjikan, dengan sendirinya terjadi apa yang disebut *breach of contract* atau pelanggaran terhadap kontrak.<sup>36</sup> Oleh karena itu dalam keadaan demikian, pihak yang melakukan wanprestasi harus dapat dipaksa untuk memenuhi kewajibannya. Meskipun hukum menjamin hak seorang sebagai pihak yang beritikad baik, untuk memperoleh perlindungan hukum atas hak-haknya yang dilanggar, dengan adanya asas itikat baik, maka pihak yang merasa yang dirugikan dapat menegakkan haknya menurut prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa yang bersangkutan tidak boleh sekehendak hatinya untuk meminta kepada pihak yang lain supaya perjanjian

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hal 29

itu segera dipenuhi atau dengan cara sendiri memaksa pihak lain untuk memenuhi isi perjanjian.

#### 4. Asas Pacta Sunt Servanda

Hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH perdata yang berbunyi perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang. Asas ini pada mulanya dikenal dalam hukum gereja. Di dalam hukum gereja disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah.<sup>37</sup> Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan sakral dan dikaitkan dengan unsur agama, namun dalam perkembangannya asas pacta sunt servanda diberi pactum yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya sedangkan nudus pactum sudah cukup dengan sepakat saja.

#### 5. Asas Personalia<sup>38</sup>

Asas personalia ini dapat kita temukan dalam rumusan pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi

---

<sup>37</sup> Salim Hs, *Op. Cit* hal 158

<sup>38</sup> Gunawan Widjaya, Ahmad Yani, *Jaminan Fiducia Raja Grafindo Persada*, Jakarta, 2001 hal 20

pihak ketiga kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal yang demikianpun penanggung tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggung dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan). Ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.

## 1.2. Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPdt, syarat-syarat sah perjanjian :

- (a) Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus)
- (b) Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity)
- (c) Ada suatu hal tertentu (objek)
- (d) Ada suatu sebab yang halal (causa)

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya.<sup>39</sup> Selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian

---

<sup>39</sup> Setuawan, pokok-pokok hukum Perdata, Bina Cipta Bandung, 1979, hal 44

yang mereka buat, kendatipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya, sehingga menimbulkan sengketa, maka Hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.<sup>40</sup> Adapun tentang sahnya perjanjian akan diuraikan sebagai berikut:

a. Persetujuan kehendak

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.

Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).<sup>41</sup>

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya. Pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya, sehingga tercapai persetujuan yang mantap. Kadang-kadang kehendak itu dinyatakan

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hal 226

<sup>41</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermessa Jakarta, 1996, hal 135

secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak itu.<sup>42</sup>

Menurut yurisprudensi (Hoge Raad arrest 6 Mei 1926) persetujuan kehendak itu dapat ternyata dari tingkah laku: berhubung dengan kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan, yang diakui oleh pihak lainnya, baik secara lisan ataupun secara tertulis,<sup>43</sup> misalnya telegram, surat.

#### b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan wenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>44</sup> Orang yang cakap/wenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum (1) anak dibawah umur (*minderjarigheid*), (2) orang yang ditaruh dibawah pengampunan, dan (3) istri (pasal 1330 KUHPerduta), tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum

---

<sup>42</sup>*Op.Cit.*, hal 229

<sup>43</sup>Mahkamah Agung, RI, *Rangkuman Internasional Mahkamah Agung RI*, Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan pembinaan Hukum Mahkamah Agung RI, 1993

<sup>44</sup>Purwahid Patrick, *Asas itikad Baik dan lepatutan dalam perjanjian*, Badan Penerbit Undip, Semarang 1996 hal 23

sebagaimana yang diatur dalam pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

c. Adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeenkomst*)

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa yang menjadi hak kreditor. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas : (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata). Misalnya, jual beli rumah. Yang menjadi prestasi / pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah itu dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu.

d. Adanya causa yang halal (*geoorloofde oorzaak*)

Dalam pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian orzaak (causa yang halal). Di dalam pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan UU Kesulilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi,

maka perjanjian itu dapat dibatalkan.<sup>45</sup> Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi. Maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

### 1.3. Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu : tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini.<sup>46</sup>

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian. Tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti

---

<sup>45</sup> Ibid, hal 46

<sup>46</sup> Ibid, hal 167

yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya
- c. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah fakta yang dibuat di hadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

#### 1.4. Arti Penting dokumen dalam perjanjian

Arti penting dalam perjanjian ini khususnya untuk para pihak yang mengadakan perjanjian yaitu apabila terjadi sengketa diantara para pihak maka akan mudah membuktikan melalui dokumen-dokumen.

Adapun arti penting dokumen dalam perjanjian adalah :

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu

b. Sebagai bukti para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak

c. Sebagai bukti ketiga pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Dokumen dalam perjanjian merupakan bukti prime facie mengenai fakta yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam bentuk dokumen sebagai surat pembahasan jika fakta perjanjian ditolak oleh pihak ketiga maka dapat dibuktikan dalam bentuk dokumen perjanjian.

## 2. Kedudukan benda dalam perjanjian

### 2.1. Kedudukan benda sebagai objek perjanjian

Objek adalah kebalikannya dari subject. Kalau dari uraian diatas kiranya dapat terang, bahwa subject dalam suatu perjanjian anasir, yang bertindak, yang aktif, maka objek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh objek itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian. Oleh karena itu, objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah : hal yang diwajibkan

kepada pihak berwajib (debitur) dan hal terhadap mana pihak – berhak (crediture) mempunyai hak.<sup>47</sup>

Kalau perhubungan hukum perihal perjanjian ini mengenai suatu benda, misalnya dalam hal jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, gadai menggadai, pinjam meminjam pemberian hadiah dan lain sebagainya, maka objek dari pelbagai perjanjian itu lebih terang terwujudnya yaitu benda yang bersangkutan itu.<sup>48</sup>

*Burgerlijk Wetboek* (BW) dalam pasal 1332 menentukan, bahwa hanya benda yang dalam perdagangan (*in de handel*) dapat menjadi objek suatu persetujuan,<sup>49</sup> dengan tidak menjelaskan, apa yang dimaksudkan dengan istilah tersebut. Pasal ini lazimnya ditafsirkan sedemikian rupa, bahwa benda-benda yang dipergunakan guna kepentingan umum, harus dianggap sebagai barang-barang “diluar perdagangan” (*buiten de handel*) jadi yang tidak dapat menjadi objek suatu persetujuan. Di bawah ini diuraikan kedudukan benda dalam perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian sewa beli, dan perjanjian jual beli dengan angsuran.

#### 2.1.1. Kedudukan benda dalam perjanjian jual beli

Jual beli (KUHPerd) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk

---

<sup>47</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandarmaju, Bandung, 2000 hal 19

<sup>48</sup> Ibid, hal 23

<sup>49</sup> Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hal 341

menyerahkan hal milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut, yang dimaksud disini adalah jual beli secara tunai.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu dalam sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual sedang yang lainnya *koopt* (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya *sale* saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan *vente* yang juga berarti "penjualan", sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan *Kauf* yang berarti "pembelian"<sup>50</sup>

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian B.W. perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak

---

<sup>50</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 2

sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.<sup>51</sup>

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi "jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Meskipun jual-beli sudah dianggap terjadi dengan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tetapi karena perjanjian jual beli adalah *obligation*, maka kedudukan benda belum beralih kepada pembeli.

Obligator artinya bahwa perjanjian jual-beli baru, meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak – penjual dan pembeli – yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut B.W. itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru

---

<sup>51</sup> Abdul Kadir Muhamad, *Op.Cit* hal 243

berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian maka dalam sistem B.W. tersebut *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*) yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang.<sup>52</sup> Oleh para sarjana Belanda malahan *levering* itu dikonstruksikan sebagai suatu "zakelijke overeenkomst", ialah suatu persetujuan lagi (tahap kedua) antara penjual pembeli yang khusus bertujuan memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Apa yang dikemukakan diatas mengenai sifat jual beli menurut B.W. sebagai "hanya obligator saja" nampak jelas sekali dari pasal 1459 yang menerangkan bahwa "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian jual beli secara tunai kedudukan benda sebelum perjanjian adalah hak milik penjual dan kedudukan benda baru beralih pada pembeli jika sudah ada penyerahan barang atau benda tersebut oleh penjual kepada pembeli.

---

<sup>52</sup> Subekti, *Op. Cit* hal 11

### 2.1.2. Kedudukan benda dalam perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatas dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu barang yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 KUHPerd. mengenai perjanjian sewa menyewa.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>53</sup>

Dalam hal ini kedudukan benda adalah milik yang menyewakan dan penyewa hanya mempunyai kedudukan yang menikmati menggunakan atas hak kebendaan yang diberikan oleh yang menyewakan.<sup>54</sup>

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar "harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hal 40

<sup>54</sup> Munir Fuady, Hukum Kontrak, (dari sudut Pandang hukum bisnis), Binarupa Aksara Jakarta 1999, hal 167

halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Yang membedakan dengan perjanjian jual beli adalah bahwa dalam sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan atas benda oleh barang untuk dinikmati oleh si penyewa.<sup>55</sup>

### 2.1.3. Kedudukan benda dalam perjanjian sewa beli

Perjanjian sewa beli (bahasa Belanda *huurkoop*, bahasa Inggris *hire purchase*) adalah suatu ciptaan praktek (kebiasaan) yang sudah diakui sah oleh yurisprudensi, malahan di Nederland sudah pula dimasukkan dalam B.W. dan di Inggris telah diatur dalam suatu undang-undang tersendiri, yaitu *Hire-*

---

<sup>55</sup> Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori dan Praktek*, Megapoint, Jakarta, 2002, hal 141

*purchase Act* tahun 1965 yang diadakan disamping *Sale of Goods Act* dari tahun 1893.<sup>56</sup>

Ciptaan sendiri oleh praktek itu memang diperbolehkan karena sebagaimana diketahui, hukum perjanjian B.W. menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak sebagaimana terkandung dalam pasal 1338 (1) yang berbunyi : "semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sewa beli sebenarnya adalah suatu macam jual beli- setidak-tidaknya ia lebih mendekati jual beli ari pada sewa menyewa, meskipun ia merupakan suatu campuran dari kedua-duanya dan diberikan judul "sewa menyewa"

Dalam keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/II/80, tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*), Jual-Beli dengan Angsuran dan Sewa (*Renting*), tertanggal 1 Februari 1980, kita menemukan definisi Sewa Beli (*Hire Purchase*) sebagai berikut :

"Sewa-Beli (*Hire Purchase*) adalah : jual beli barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari

---

<sup>56</sup> Subekti, *Op.Cit* 50

penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas pembeli kepada penjual.”

Sewa beli merupakan anak dari hasil perkawinan antara jual beli dengan sewa menyewa. Karena, di satu pihak sewa beli punya sifat-sifat yang sama dengan jual beli, tetapi di lain pihak juga mempunyai sifat-sifat yang sama dengan sewa menyewa.

Berlainan dengan jual beli dan sewa menyewa, maka sewa beli tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi berkembang dan diterima dalam praktek. Karena itu, hukum pun tentunya melindungi transaksi sewa beli tersebut. Pada sewa beli beralihnya hak (levering) terjadi pada saat seluruh cicilannya lunas terbayarkan. Jadi sebelum harganya lunas seluruhnya, kedudukan pembeli sewa hanya sebagai penyewa belaka. Dan berubah menjadi pembeli setelah habis angsurannya.<sup>57</sup>

Di Dalam perjanjian sewa-beli, oleh penjual-sewa diperjanjikan, bahwa sekalipun benda objek sewa-beli telah diserahkan kepada pembeli-sewa, tetapi penyerahannya itu untuk sementara, selama harga sewa-beli belum dilunasi hanyalah merupakan penyerahan pinjam-pakai saja, sehingga hak milik atas objek sewa-beli masih tetap ada pada penjual-sewa. Ini mempunyai efek jaminan, karena pembeli –sewa

---

<sup>57</sup> Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 26

tentunya ingin menjadi pemilik atas objek jual-beli dan kedudukan sebagai pemilik baru bisa diperoleh setelah ia membayar lunas uang sewa-beli yang disepakati. Dalam hubungan hukum seperti itu, kedudukan penjual sewa, terhadap objek sewa-beli, relatif terjamin, karena kalau sampai terjadi, bahwa pembeli sewa menjual terus benda sewa-beli, maka pembeli-sewa melakukan tindakan pidana penggelapan atas benda milik penjual-sewa.

#### 2.1.4. Kedudukan benda dalam perjanjian jual beli dengan angsuran

Tentang definisi perjanjian ini dapat dilihat di dalam keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : 34/KP/III/80, tentang Perizinan Kegiatan Usaha sewa-beli (*Hire Purchase*), jual beli dengan Angsuran dan sewa (*Renting*), tertanggal 1 Februari 1980 sebagai berikut :

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

Perjanjian jual beli dengan angsuran ini sama dengan jual beli seperti diatur dalam KUH Perdata pasal 1457, hanya

saja pembayaran atas harganya dilakukan secara berkala yang disetujui oleh kedua belah pihak. Hak milik atas barang tersebut akan beralih sekaligus dari penjual kepada pembeli pada saat barang diserahkan. Dalam perjanjian jual beli seperti ini, yang juga merupakan variasi dari perjanjian jual beli biasa, hak milik atas barang berpindah pada saat perjanjian ditandatangani dan barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli walaupun pembayaran harganya masih belum lagi lunas. Harga atau sisa yang masih belum dibayar itu menurut hukum merupakan hutang dari pembeli.<sup>58</sup>

Dalam jual beli dengan angsuran ini kedudukan benda sejak dibayarnya pertama oleh pembeli maka barang / benda akan berpindah menjadi milik pembeli.

## 2.2. Kedudukan benda sebagai jaminan dalam perjanjian

### 2.2.1. Pengertian benda sebagai jaminan dalam perjanjian

Kita mengenal apa yang disebut dengan subject hak dan kebalikannya ialah object hak. Kalau subject hak itu ialah badan pribadi atau person maka object hak disebut benda.

Yang merupakan badan pribadi pertama-pertama ialah orang juga badan hukum. Juga terhadap benda sama halnya yang merupakan benda pertama-pertama ialah barang yang berujud yang dapat ditangkap dengan panca indra tapi

---

<sup>58</sup> Amin Widjaya tunggal, Arif Johan Tunggal, *Akuntansi Leasing*, Rineka Cipta 1994, hal 25

barang yang tak berwujud yang dapat ditangkap dengan panca indra tapi barang yang tak berwujud termasuk benda juga. Pendek kata pengertian benda secara juridis ialah segala sesuatu yang dapat menjadi object eigendom (hak milik) pasal 499 KUH Perdata.<sup>59</sup>

Dalam pengertian benda sebagai jaminan dalam perjanjian yaitu benda yang pada umumnya digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang, sehingga dalam hal ini juga menyangkut hak kebendaan dalam perjanjian. Benda tersebut dapat menjadi benda berujud maupun tidak berujud, benda bergerak maupun tidak bergerak, benda yang ekonomis maupun benda yang tidak mempunyai ekonomis, maka pembahasan hak jaminan khusus dapat mencakup bidang yang lebih luas lagi dan ini sesuai dengan yang kita lihat dalam praktek sekarang dimana orang dapat memperoleh kredit dengan jaminan benda-benda, yang tidak dapat dialihkan kepada dan tidak mempunyai nilai ekonomis bagi pihak ketiga. Kita tidak lagi hanya terpaku pada jaminan-jaminan katakan tradisionil yang dapat dialihkan saja, yang biasanya diartikan dapat dijual kepada dan diminati pihak

---

<sup>59</sup> Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Benda*, Liberty Yogyakarta, 1991 hal 13

ketiga dan karenanya dikatakan jaminan yang mempunyai nilai uang.<sup>60</sup>

Hak-hak jaminan sebagaimana kita lihat, umumnya mempunyai ciri, bahwa selain ia bersifat lebih memebrikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang, sebagian besar juga memberikan hak untuk didahulukan didalam mengambil pelunasan. Walaupun sebagian daripada hak-hak jaminan merupakan hak kebendaan, tetapi hak jaminan disini lain dengan jaminan merupakan hak kebendaan seperti hak milik, hak opstal dan lain-lain, yang sifatnya memberikan hak untuk menikmati (*genotsrechte*), yaitu mempunyai sifat memberikan jaminan, dan karenanya disebut *zekerheidsrechten*, yang memberikan rasa aman / terjamin.

Hak jaminan kebendaan adalah hak-hak kreditur untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan daripada kreditur-kreditur lain, atas hasil penjualan suatu benda tertentu atau sekelompok benda tertentu, yang secara khusus diperikatkan.<sup>61</sup>

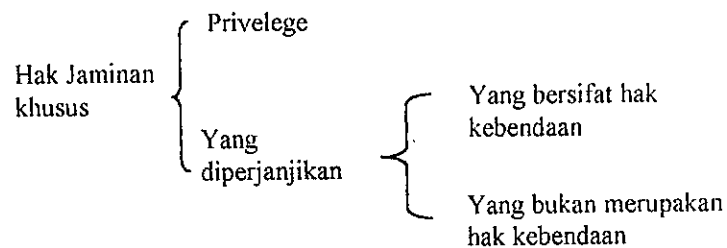
---

<sup>60</sup>Subekti R, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional dimuat dalam seminar hukum jaminan*, BPHN. Departemen Kehakiman, Bina Cipta, 1981 hal 24; Mr. nugroho, Pembahasan Kertas Kerja; Pengaturan hukum tentang hipotism, creditverband dan Fiducia, dimuat dalam buku yang sama tersebut diatas, hal 62

<sup>61</sup> Satrio J, *Hukum Jaminan, hak-hak jaminan kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002 hal 17

Ditinjau dari timbulnya hak jaminan kebendaan tersebut, seperti dikatakan di atas, termasuk dalam kelompok yang adanya memang sengaja diperjanjikan.

Hak-hak jaminan dapat dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu yang diperjanjikan dan yang timbul karena ditentukan oleh undang-undang. Yang timbul karena undang-undang dinamakan Hak Istimewa (*privelege*), sedang yang diperjanjikan kita bagi lagi dalam 2 (dua) kelompok yaitu yang mempunyai sifat hak kebendaan dan yang tidak.



Termasuk dalam hak jaminan khusus yang diberikan berdasarkan undang-undang diluar yang disebutkan dalam pasal 1139 dan pasal 1149 KUHPerdara adalah piutang-piutang yang diidtimewakan atas kapal, seperti yang diatur dalam pasal 316, pasal 316a, pasal 316b, pasal 316c, pasal 316d, pasal 316e, pasal 318 KUHD dan atas muatan kapal (pasal 317 KUHD)

Dalam perjanjian antara kreditur dengan debitur dapat ditentukan, bahwa atas barang-barang tertentu, kreditur dapat mengambil pelunasan lebih dahulu daripada kreditur lain

(demikian itu intinya perjanjian gadai, hipotik, hak tanggungan dan Fidusia).

### 2.2.2. Macam-macam perjanjian dengan jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata *jamin* yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan.<sup>62</sup> Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang seperti yang ditentukan dalam pasal 1131 KUHPerdara, yang menyatakan :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”.

Lebih lanjut dinyatakan dalam pasal 1132 KUHPerdara yang menyatakan :

“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 apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Macam-macam perjanjian dengan jaminan adalah terdapat dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan yaitu

---

<sup>62</sup>Oey Hoey Tiong, *Fiducia sebagai jaminan : unsur-unsur perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hal 14

gadai, fiducia, hipotek, crediet verband, ogstverband, hak tanggungan dan cessie / eigendom untuk jaminan.

## 1. Gadai

Undang-undang dalam pasal 1150 memberikan perumusan Gadai sebagai berikut : Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berhutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Gadai atau *boreg* menurut hukum adat ditujukan kepada pemberian jaminan dimana barangnya jaminan tetap dikuasai oleh sipeminjam uang, sedangkan gadai atau apa yang dinamakan cekalan ditujukan kepad pemberian jaminan yang barangnya diserahkan dalam kekuasaan si pembeli kredit.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> R. Soebekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit menurut Hukum adat*, (penemuan hukum dan pemecahan Masalah hukum, Reader III, Jilid I, Tim Pengkajian Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1993), Alumni, 1978, hlm 17

Hak gadai diletakkan dengan membawa benda gadai di bawah kekuasaan kreditur atau di bawah kekuasaan pihak ketiga. Yang demikian itu kita tafsirkan dari pasal 1150 dan pasal 1152 KUHPerdara.

Perjanjian hutang piutangnya sendiri pada umumnya gadai memang dikaitkan dengan perjanjian hutang piutang sudah terjadi dengan persetujuan para pihak dan diteruskannya uang pinjaman perjanjian itu merupakan perjanjian pokok yang dapat berdiri sendiri tidak bergantung dari perjanjian aksesoriennya tetapi untuk timbulnya hak gadai, barang gadai harus telah diserahkan ke dalam kekuasaan kreditur (atau pihak ketiga) atau disebut *inbezitstelling* (bersifat riil)<sup>64</sup>

Penyerahan (dalam gadai) barang-barang bergerak bertubuh atau barang bergerak tidak bertubuh yang berupa tagihan atas tunjuk dilakukan dengan cara penyerahan nyata (Pasal 1150 jo pasal 1153 KUHPerdara). Sedang untuk benda-benda tidak bertubuh yang berupa tagihan atas order, dilakukan dengan *endossement* disertai penyerahan nyata (Pasal 1152 bis KUHPerdara). Penyerahan / *levering* disini bukan merupakan penyerahan yuridis bukan penyerahan yang mengakibatkan si penerima menjadi pemilik dan karenanya

---

<sup>64</sup> Oey Hoey, *Op. Cit* 18

pemegang gadai dengan penyerahan tersebut tetap hanya berkedudukan sebagai pemegang saja, tidak akan pernah berdasarkan penyerahan seperti itu saja menjadi bezitter dalam arti bezit keperdataan (burgelijk bezit). Itulah sebabnya bezit tersebut disebut pandbezit.<sup>65</sup>

## 2. Fiducia

Dengan diundangkannya undang-undang nomor 42 tahun 1999 tentang JAMINAN FIDUSIA yang untuk selanjutnya untuk ringkasnya akan saya disebut : Undang-undang Fidusia maka pembuat undang-undang kita sudah memilih untuk mengatur Fidusia dalam bentuk tertulis. Dikeluarkannya undang-undang Fidusia merupakan pengakuan resmi dari pembuat undang-undang akan lembaga jaminan Fidusia, yang selama ini baru memperoleh pengakuannya melalui yurisprudensi. Dengan demikian, maka untuk selanjutnya sudah tidak ada kesempatan lagi untuk berpolemik mengenai setuju atau tidak setujunya kita akan lembaga jaminan Fidusia sebagai suatu bentuk lembaga jaminan kebendaan yang berdiri sendiri diluar dan karenanya lain dari gadai.

Undang-undang Fidusia sebagai yang disebutkan dalam bagian menimbang sub c bertujuan untuk memberikan suatu pengaturan yang lebih lengkap dari yang selama ini ada dan sejalan dengan itu hendak memberikan perlindungan hukum yang lebih baik

---

<sup>65</sup> J. satrio, *Op.Cit*, hal 89

bagi para pihak yang berkepentingan. Dalam penjelasan atas undang-undang Fidusia pada bagian umum I sub 3 dikatakan bahwa, undang-undang Fidusia selain hendak menampung kebutuhan praktek yang selama ini ada, juga hendak memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Sejalan dengan prinsip memberikan kepastian hukum, maka undang-undang Fidusia mengambil prinsip pendaftaran jaminan Fidusia. Pendaftaran tersebut diharapkan memberikan kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Fidusia maupun kepada pihak ketiga.

### 3. Hipotik

Hipotik adalah suatu lembaga jaminan yang diatur dalam KUHPer Buku II Bab ke 21 pasal 1162 – 1232. Dengan undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang undang-undang pokok Agraria (UUPA), Buku II KUHPer telah dicabut sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang tersebut.

Dengan demikian undang-undang menganggap perlu dipertahankannya lembaga hipotik itu dengan seluruh peraturannya, sementara belum diadakan peraturan baru mengenai jaminan tanah yang dapat menggantikannya.<sup>66</sup> Tetapi setelah adanya Undang-

---

<sup>66</sup> Sri Soedewi Masjchoen, *Hak Jaminan atas Tanah*, liberty Jakarta, 1991 hal 8

undang nomo 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan terhadap tanah dan hal-hal yang berhubungan dengan tanah maka selama mengenai tanah hipotik yang diatur dalam KUHPerdota dinyatakan tidak berlaku sehingga yang berlaku hanya hipotik atas kapal.

Menurut pasal 1162 KUHPerdota hipotik adalah : "Suatu hak kebendaan atas bend-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan"

Suatu perjanjian untuk mengadakan hipotik, seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, merupakan suatu perjanjian *accessoir*.

#### 4. Credietverband

Credietverband adalah suatu jaminan atas tanah berdasarkan koninklijk besluit (KB) tanggal 6 Juli 1908 Nomor 50 (STBL 1908 No. 542). Dari konsiderans KB tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksud adalah untuk memberikan kesempatan kepada orang-orang bumiputera yang meminjam uang dari *credietinstellingen* (lembaga-lembaga perkreditan), untuk memberikan jaminan tanah yang mirip dengan hipotik.<sup>67</sup>

Yang menjadi objek credietverband adalah tanah-tanah milik adat, karena untuk tanah-tanah dengan hak barat (Eropa) sudah disediakan hipotik. Namun demikian dengan berlakunya Undang-undang hak tanggungan atas tanah maka selama berhubungan

---

<sup>67</sup> *Ibid*, hal 42

dengan tanah akan tunduk pada undang-undang nomor 4 tahun 1996.

## 5. Hak tanggungan

Dengan diambil-alihnya lembaga hipotik dan lembaga credietverband oleh UUPA kita dan sudah dikeluarkannya Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), maka segala ketentuan mengenai pembebanan hak atas tanah yang sebelumnya diatur dalam ketentuan hipotik dan ketentuan credietverband dinyatakan tidak berlaku lagi. Hak tanggungan telah menggantikan hipotik atas tanah yang bersertifikat dan credietverband.

Setelah melalui perjalanan waktu yang cukup panjang, akhirnya lahir undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>68</sup>

### 2.2.3. Jenis-jenis Hak jaminan

1. Jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.

Jaminan yang lahir karena undang-undang ialah jaminan yang adanya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah*, mandormaju, Bandung 2000 hal 4

<sup>69</sup> Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia; Pokok-pokok hukum Jaminan dan jaminan Perorangan*, Yogyakarta, 1980, hlm 43

Ketentuan pasal 1131 KUHPerdata mengandung arti bahwa segala kebendaan si terhutang dijadikan jaminan untuk semua kreditur yaitu semua hutangnya. Inilah yang hukum Jerman dinamakan *Haftung*. Kalau seseorang mempunyai utang maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Kekayaan ini dapat disita dan dilelang, hasil pelelangan itu diambil suatu jumlah untuk membayar utangnya kepada kreditornya.<sup>70</sup> Artinya bahwa kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang.

## 2. Jaminan umum dan jaminan khusus

KUHPer telah memberi sarana perlindungan kepada para debitor melalui ketentuan pasal 1131 dan pasal 1132. Pasal 1131, menyebutkan bahwa semua kebendaan milik debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan; sedangkan pasal 1132, menyebutkan bahwa kebendaan bagi semua orang yang menguntungkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara yang berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

---

<sup>70</sup> R. Soebekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung; Alumni, 1982, hlm 21

Ketentuan ini merupakan jaminan umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditor, disini para kreditor mempunyai kedudukan yang sama (*paritas creditorum*) kecuali apabila kreditor mempunyai hak istimewa yang dalam KUHPer pasal 1133, yaitu gadai dan hipotik dan dalam perkembangan hukum Indonesia hak istimewa tersebut juga bagi UUHT dan UU Fidusia.

Jaminan secara khusus adalah jaminan yang timbul dari perjanjian baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perseorangan. Perjanjian jaminan adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok, jadi sifatnya aksesoir, yang diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok sehingga timbul dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.

### 3. Jaminan benda bergerak dan jaminan benda tak bergerak

Untuk jaminan benda bergerak, lembaga jaminan yang digunakan adalah gadai dan fidusia. Sedangkan bend-benda bergerak tersebut antara lain untuk gadai seperti emas, perhiasan, kendaraan bermotor, dan lain-lain, untuk fidusia benda-benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud.

Untuk jaminan benda tak bergerak digunakan hipotik seperti kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) meter kubik atau lebih dan pesawat terbang, hak tanggungan seperti semua yang berkaitan dengan tanah dan bangunan sepanjang

peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar, dan fidusia khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.<sup>71</sup>

#### 4. Jaminan Hak kebendaan.

Jaminan dengan menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya, dikenal diseluruh perundang-undangan modern sekarang ini, hanya bentuknya yang agak berbeda-beda.

Di Indonesia, untuk jaminan dengan menguasai bendanya ada pada jaminan gadai dan hak retensi, sedangkan jaminan yang tanpa menguasai bendanya ada pada fidusia.

### B. Perjanjian leasing dan kedudukan benda dalam perjanjian leasing

#### 1. Beberapa ketentuan dalam perjanjian leasing

##### 1.1. Pengertian Perjanjian leasing

Para penulis mengakui bahwa sukar untuk menjelaskan apa dan bagaimana leasing itu. Demikian pula sulit untuk menterjemahkan istilah *leasing*. Istilah *leasing* berasal dari bahasa Inggris *to lease* yang berarti sewa-menyewa atau menyewakan.<sup>72</sup> Menurut beberapa penulis, istilah *leasing* tidak cocok bila diterjemahkan kedalam bahasa lain. Suyatmi dan Sudiarto

---

<sup>71</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Jaminan fiducia*, Semarang : Badan Penerbit Undip, 1999, hlm 6

<sup>72</sup> Jhon M. Echols dan Hasan Sadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, Penerbit PT. Gramedia, 1990 hal 352

mengatakan bahwa apabila leasing diterjemahkan kedalam bahasa lain akan memberikan arti yang berbeda dan tidak sesuai dengan maksud yang terkandung di dalamnya. Kata leasing tidaklah cocok bila diterjemahkan.<sup>73</sup> Soemitro mengatakan bahwa terjemahan istilah *leasing* belum ada karena merupakan sesuatu yang baru, yang sebelumnya tidak / belum dikenal di Indonesia. Beliau mencoba memberikan istilah Indonesia dari leasing yaitu “sewa barang modal dengan hak opsi”. Diakui oleh Sumitro bahwa istilah terjemahannya ini mungkin tidak seratus persen tepat karena *leasing* mempunyai banyak variasi, tetapi menganggap telah “mendekati” arti yang sebenarnya.<sup>74</sup>

Walaupun ada penulis yang mencoba menterjemahkan istilah *leasing* kedalam bahasa Indonesia namun kenyataanya mereka sendiri termasuk Soemitro tidak menggunakan istilah terjemahannya di dalam pembahasan selanjutnya, tetapi tetap menggunakan istilah *leasing*. Atas dasar inilah maka dalam tesis ini tetap digunakan istilah *leasing* sebagaimana tertera pada pasal 1 butir (a) S.K. Menkeu No. 48 tahun 1991.

Sebelum membicarakan pengertian, ciri dan unsur leasing, perlu dikemukakan peringatan yang dikemukakan oleh Suyatmi dan Sadiarto, serta Soekadi bahwa memang kita sering membaca

---

<sup>73</sup> Suyatmi dan Sudiarto, *Problema leasing di Indoneisa*, Arikha media cipta, Jakarta, 1993 hal 12

<sup>74</sup> Lihat antara lain Rochmat Soemitro, *Pajak ditinjau dari segi hukum dalam bab tentang “leasing” ditinjau dari segi hukum perpajakan di Indonesia*, PT Eresco, Bandung 1988

tulisan *for lease* di media massa misalnya iklan yang terpampang di papan-papan di pinggir jalan, atau di gedung-gedung bertingkat, di koran, atau di majalah, tetapi yang dimaksud dengan *leasing* bukanlah seperti *for lease* seperti di media-media massa tersebut, karena *leasing* mempunyai pengertian yang khusus.

C.D. Marpaung menulis bahwa perusahaan *leasing* adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka waktu panjang dimana pihak penyewa (*lessee*) harus membayar sejumlah uang secara berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu obyek *lease* ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan oleh *lessor*.<sup>75</sup> Terhadap definisi *leasing* dari Marpaung tersebut, Soekadi berkomentar bahwa Marpaung merinci adanya pengakuan atas profit yang diharapkan oleh *lessor*.

Marpaung menyebutkan jangka waktu perjanjian *leasing* ditentukan berdasarkan lama waktu yang bisa diperoleh secara ekonomis dari objek *lessee*, yakni dibagi untuk untuk jangka waktu menengah dan jangka waktu panjang. Dalam praktek jarang sekali ditemui perjanjian *leasing* yang dilakukan untuk jangka waktu kurang dari satu tahun. Meskipun secara hukum tidak terdapat batasan mengenai hal ini namun pada hakekatnya *lease* tidak

---

<sup>75</sup> P. Soekadi, *Op. Cit.* 17

akan memperoleh manfaat dari leasing karena besarnya rental (penyewaan) masih tinggi. Kontrak leasing di bawah satu tahun banyak dilakukan pada operating lease.<sup>76</sup>

Dari segi fleksibilitas yang merupakan ciri utama leasing tampak adanya kemungkinan dilakukan transaksi leasing dengan jangka waktu yaitu apabila dibutuhkan dana modal kerja jangka pendek, maka hal ini bisa diatur dengan *sale and lease back agreement* dengan *balooning rental* yaitu rental kecil dengan *residual value* nya besar.

*Sale and lease back agreement* adalah transaksi dimana lessee menjual barang yang sudah dimilikinya pada lessor. Atas barang yang sama ini kemudian dilakukan suatu kontrak leasing antara lessor dan lessee.<sup>77</sup>

Suyatmi dan Suarto mengatakan bahwa istilah *leasing* mempunyai arti yang sangat kompleks yang bisa mewakili pinjam meminjam, sewa-menyewa, jual beli kredit, lembaga jaminan<sup>78</sup> dan hampir mewakili seluruh transaksi perdagangan. Bukan saja terbatas pada perusahaan dengan perusahaan saja melainkan juga sampai pada individu-individu yang membutuhkan pembiayaan.

---

<sup>76</sup> Marpaung, *Op. Cit* hal 25

<sup>77</sup> *Ibid*, hal 87

<sup>78</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang 1993

Individu tersebut bukan berarti untuk keperluan pribadi yang sifatnya konsumtif, tetapi sesuai dengan ciri khasnya leasing yaitu membiayai barang modal. Jadi individu yang dimaksud adalah individu yang melakukan suatu kegiatan usaha, misalnya perusahaan-perusahaan perseorangan yang menjalankan usahanya atas nama pribadi.<sup>79</sup>

Pada tahun 1974 telah diterbitkan Surat Keputusan bersama Tiga Menteri yaitu Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : Kep-122/MK/IV/1/1974 Nomor 32/M/SK/2/1974 dan nomor : 30/Kpb/1/1974, tertanggal 7 Pebruari 1974. Pada pasal 1 Surat Keputusan bersama tersebut memberikan definisi feasing sebagai berikut : ... setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan, untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yangtelah disepakati bersama.

---

<sup>79</sup> Suyatmi dan Sudirto, *Op. Cit*; hal 12

## 1.2. Para pihak dalam perjanjian leasing

Pihak yang tersangkut dalam perjanjian (*kontrack*) lease atau disebut juga Subjek Perjanjian Lease terdiri dari beberapa pihak, yaitu :<sup>80</sup>

1. lessor
2. lessee
3. kreditur
4. supplier

ad.1. lessor adalah pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari beberapa perusahaan. Disebut juga sebagai *Investors, Equity – holders, Owners – participants atau trusters – Owners*

ad.2. Lessee adalah pihak yang menikmati barang tersebut dengan membayar sewa dan yang mempunyai hak opsi

ad.3. Kreditur atau Lender atau disebut juga *Debt-Holders* atau *Loan Participants* dalam transaksi leasing. Mereka ini umumnya terdiri dari *Bank, Insurance Company, Trusts, Yayasan.*

ad.4. Supplier adalah penjual dan pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan (*manufacturers*) yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.

---

<sup>80</sup> Achmad Anwari, *Op. Cit*, 11

### 1.3. Mekanisme Perjanjian Leasing

#### a. unsur-unsur dalam perjanjian Leasing

Pada suatu transaksi leasing minimal terdapat 3 pihak yang terlibat yaitu lessor, lessee dan supplier. Seperti telah diketahui sebelumnya bahwa lessor hanyalah pemilik barang secara hukum sedangkan lessee adalah pihak yang memperoleh manfaat secara ekonomis atas sebuah barang modal yang diperjanjikan dalam sebuah kontrak leasing.

Ada 10 unsur-unsur penting yang terdapat pada perjanjian leasing. Unsur-unsur tersebut antara lain adalah

.81

#### 1. Negosiasi

Calon lessee melakukan negosiasi dengan supplier mengenai barang yang dibutuhkan lessee. Negosiasi ini meliputi tentang harga, jenis barang beserta seri atau tipenya, masalah garansi, perawatan, penyediaan suku cadang dan lain sebagainya.

#### 2. Supplier

Yaitu pabrik penghasil barang, dealer ataupun distributor dari barang yang dibutuhkan oleh lessee. Kemudian supplier ini meminta agar lessor membuat

---

<sup>81</sup> P. Sukadi, *Op. Cit*, 82

suatu surat pesanan (*purchase order*) yang mana lessor ini nantinya adalah sebagai pemilik dari barang tersebut.

3. Lessee

Yaitu pihak yang akan memakai barang yang di leasekan. Lessee ini adalah merupakan pemilik barang secara ekonomis dan ia pula yang bertanggung jawab atas perawatan barangnya, asuransi dan hal-hal yang berkenaan dengan pengoperasian barang tersebut.

4. Lessor

Adalah pihak yang mewakili barang yang menjadi obyek perjanjian leasing. Setelah barang disepakati antara lessor dan supplier selanjutnya lessee mengadakan pengadakan kesepakatan dengan lessor.

5. Kontrak leasing

Yaitu kontrak yang dilakukan antara lessor dan lessee yang merupakan landasan hukum atas perjanjian leasing yang telah disepakati bersama.

6. Harga barang

Yaitu merupakan harga final yang telah dinegosiasikan antara lessee dan supplier dan juga merupakan harga yang dibayar oleh lessor kepada supplier

7. Hak Pemilikan barang

Hak ini dilimpahkan kepada lessor pada saat pembayaran telah dilakukan

8. Pembayaran rental

Pembayaran ini dilakukan berdasarkan bulanan, kuartalan, ataupun tengah tahunan atas penggunaan barang selama masa perjanjian leasing

9. Periode leasing

Merupakan masa berlangsungnya perjanjian leasing yang telah disetujui bersama antara lessor dan lessee.

Pertimbangan yang dilakukan untuk menentukan masa periode leasing ini ditentukan berdasarkan hal-hal :

- a. Masa manfaat penggunaan barang tersebut sesuai dengan umur rata-rata barang tersebut.
- b. Lokasi dimana barang tersebut ditempatkan
- c. Pertimbangan keadaan cashflow daripada lessee.

10. Nilai sisa

Berdasarkan nilai sisa yang telah disetujui bersama (menurut peraturan besarnya nilai sisa minimal adalah 10 % dari harga barang tersebut) maka lessee mempunyai hak untuk membeli barang tersebut.

Di dalam praktek terdapat beberapa cara untuk melaksanakan kontrak leasing antara lessor dan lessee. Lessee bisa melakukan pesanan barang kepada dealer atau distributor atau juga lessee memberi data-data mengenai barang kepada lessor untuk kemudian lessor melakukan pesanan kepada supplier yang telah ditunjuk oleh lessee

b. Pricing

Di dalam suatu kredit pricing adalah merupakan biaya yang harus ditanggung oleh pihak debitur / lessee yang berhubungan secara langsung dengan besarnya kredit yang diperolehnya. Sebetulnya debitur juga mengeluarkan biaya-biaya lainnya misalnya biaya asuransi, biaya *appraisal* dan lain-lainnya. Namun biaya tersebut tidak termasuk pricing karena telah diatur dan dipertimbangkan tersendiri di dalam pasal-pasal perjanjian kredit ataupun perjanjian leasing.<sup>82</sup>

Di dalam pricing kita mengenal adanya *fee and interest rate*. *Fee* dan *interest rate* ini diperhitungkan secara langsung dengan besarnya kredit yang diberikan.

---

<sup>82</sup> *Ibid*, 83

c. Rental

Di dalam finance lease, rental yang dibayar oleh lessee kepada lessor adalah terdiri dari unsur interest dan principal repayment. Komposisi antara interest dan principal repayment ini akan selalu bervariasi sesuai dengan besarnya outstanding principal dan kapan rental tersebut dibayar. Berdasarkan waktu pembayarannya, rental ini bisa dibedakan antara payment in advance dan payment in arrears.

*Payment in Advance*

Yaitu pengaturan sistem pembayaran rental yang dilakukan dimuka. Misalnya kontrak dilakukan pada tanggal 10 Agustus 1986, maka pada tanggal 10 Agustus 1986 tersebut juga dilakukan pembayaran yang pertama. Pembayaran pertamanya bisa dilakukan sebanyak 1 kali besarnya rental atau 2 kali ataupun berapa kali saja sesuai dengan kehendak lessee. Dalam pembayaran advance ini jumlah keseluruhan dari rental adalah merupakan amortisasi daripada principal-nya karena memang belum ada unsur interest yang terkandung di dalamnya

*Payment in arrears*

Di sini rental dilakukan di belakang periode leasing. Misalnya kontrak dilakukan pada tanggal 10 Agustus 1986

dengan pembayaran tiap bulan, maka pembayaran pertamanya adalah pada tanggal 10 September 1986. Pada pembayaran secara arrears ini tiap-tiap rental sudah ada unsur interest dan principal repaymentnya.

Lease rental ini jika ditinjau dari periode pembayarannya bisa kita temui sistem pembayaran tiap bulan, tiap 3 bulan (quarterly) atau tiap 6 bulan (semi annually). Untuk pembayaran secara quarterly dan semi annually terdapat dua macam penghitungan interest yaitu simple interest dan compound interest.

#### 1.4. Jenis perjanjian leasing

Secara umum jenis-jenis leasing ini bisa dibedakan menjadi dua kelompok utama. Hal yang sangat penting yang perlu diperhatikan dari perbedaan dua jenis ini adalah mengenai hak pemilikan secara hukum, cara pencatatan di dalam akuntansi serta mengenai besarnya rental. Dua jenis tersebut ialah .<sup>83</sup>

##### a. Finance lease

Perusahaan leasing pada jenis ini berlaku sebagai suatu lembaga keuangan. Lessee yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri

---

<sup>83</sup> MU. Adhipratama, *Makalah Leasing*, suatu tujuan masalah Akuntansi, Perpajakan serta pengelolaan dana, 1995

jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan. Lessee juga mengadakan negosiasi langsung dengan supplier mengenai harga, syarat-syarat perawatan serta lain-lain hal yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut.

Sedangkan lessor hanya berkepentingan mengenai pemilikan barang tersebut secara hukum.

Lessor akan mengeluarkan dananya untuk membayar hutang tersebut kepada supplier dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada lessee. Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut maka lessee akan membayar secara berkala kepada lessor sejumlah uang yang berupa rental untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama.

Jumlah rental ini secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh lessor ditambah faktor bunga serta keuntungan untuk pihak lessor.

Kini jelas bahwa finance lease ini lessor hanya merupakan pemilik barang tersebut seharga nilai sisanya, mengembalikan barang tersebut kepada lessor atau juga mengadakan perjanjian leasing lagi untuk tahap yang kedua atas barang yang sama.

Besarnya rental serta masa lease yang kedua ini jauh berbeda dengan yang terdapat ada perjanjian lease tahap pertama.

Kalau kita perhatikan definisi finance lease ini dan kemudian kita bandingkan dengan definisi mengenai leasing yang terdapat pada surat Keputusan bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP-122/MK/IV/2/1974, 32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/II/1974 tanggal 7 Pebruari 1974, akan jelas bagi kita bahwa perusahaan leasing yang mendapat izin operasi berdasarkan Surat Keputusan bersama ini adalah dalam jenis finance lease.

b. Operating lease

Pada operating lease, lessor membeli barang dan kemudian menyewakan kepada lessee untuk jangka waktu tertentu. Dalam praktek lessee membayar rental yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh lessor

Di dalam menentukan besarnya rental, lessor tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa lease berakhir diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi.

Di sini secara jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi bagi lessee

Setelah masa lease berakhir lessor merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak lease yang baru dengan lessee yang sama atau juga lessor mencari calon lessee yang baru. Dari adanya beberapa kontrak lease ini lessor mengharapkan keuntungannya. Di samping hal tersebut, lessor juga mengharapkan adanya kemungkinan keuntungan dari hasil penjualan barang tersebut setelah masa lease berakhir. Pada operating lease ini biasanya lessor bertanggung jawab mengenai perawatan barang tersebut.

Barang-barang yang sering digunakan dalam operating lease ini terutama barang-barang yang mempunyai nilai tinggi seperti alat-alat berat, traktor, mesin-mesin dan sebagainya.

#### 1.5. Perbedaan perjanjian leasing dengan perjanjian lainnya

Sepintas lalu sewa menyewa mirip dengan unsur-unsur dalam perjanjian lease, tetapi apabila ditelaah lebih lanjut, maka kedua perjanjian ini ternyata tidak sama, khususnya mengenai financial lease.

Pokok perbedaan adalah sebagai berikut :<sup>84</sup>

Financial lease	Perjanjian sewa menyewa
1. Merupakan suatu metode pembiayaan	1. Bukan merupakan metode pembiayaan
2. Lessor adalah badan penyedia dana (financiers) dan lessor menjadi pemilik barang yang di lease	2. Yang menyewakan barang dapat menjadi pemilik barang yang disewakan, tetapi dapat juga bukan pemilik barang yang disewakan
3. Obyek leasing biasanya adalah berupa alat-alat produksi	3. Obyek barang yang disewa dapat berupa alat produksi atau barang yang lain yang tidak habis dinikmati.
4. Resiko yang terjadi pada obyek leasing seluruhnya ada pada lessee. Pada umumnya pemeliharaan pun juga menjadi kewajiban lessee	4. Resiko yang terjadi pada obyek sew menyewa ada pada yang menyewakan. Demikian juga masalah pemeliharaan, menjadi kewa-jiban yang menyewakan.
5. Imbalan jasa yang diterima lessor adalah berupa	

<sup>84</sup> *Ibid*, 19

tebusan berkala harga perolehan barang	5. Imbalan jasa yang diterima oleh yang menyewakan adalah berupa uang sewa.
6. Jangka waktu leasing ditentukan dalam perjanjian lease selama waktu tertentu	6. Jangka waktu sewa menyewa terbatas
7. Kewajiban lessee untuk membayar imbalan jasa lessee tidak berhenti atau berkurang walaupun barang yang menjadi obyek lease musnah ataupun belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut.	7. Kewajiban penyewa hanya ada bila si penyewa dapat menikmati barang yang disewa. Bila barang yang disewa musnah, maka sudah barang tentu penyewa tidak membayar sewa atas barang yang disewa.

Terdapat perbedaan antara perjanjian leasing dengan perjanjian sewa beli dan jual beli dengan angsuran adalah sebagai berikut :

Perjanjian leasing	Perjanjian sewa beli & jual beli dengan angsuran
<p>1. Lessor adalah pihak yang menyediakan dana dan membiayai seluruh pembelian barang tersebut</p>	<p>1. Harga pembelian barang sebagian kadang-kadang dibayar oleh pembeli. Jadi penjual tidak membiayai seluruh harga beli barang yang bersangkutan</p>
<p>2. Masa leasing biasanya ditetapkan sesuai dengan perkiraan umur kegunaan barang</p>	<p>2. Jangka waktu dalam perjanjian sewa beli &amp; jual beli dengan angsuran, tidak memperhatikan baik pada perkiraan umur kegunaan barang maupun kemampuan pembeli mengangsur harga barang</p>
<p>3. Pada akhir masa leasing, lessee dapat menggunakan hak opsinya (hak pilih) untuk membeli barang yang bersangkutan, sehingga</p>	<p>3. Pada akhir masa perjanjian sewa beli dan jual beli dengan angsuran, hak milik atas barang dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Hak milik atas</p>

hak milik atas barang beralih pada lessee	barang beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli.
---	--

## 2. Kedudukan benda dalam perjanjian leasing

### 2.1. Benda yang dapat dileasing

- a. Barang-barang yang dapat dilease pada prinsipnya harus dimiliki oleh perusahaan leasing di Indonesia dan diambil dari produksi dalam negeri. Pengecualian hanya dapat dilakukan dengan persetujuan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Departemen teknis yang bersangkutan.
- b. Dalam hal barang-barang yang dilease itu didatangkan dari luar negeri, apabila dianggap perlu, maka barang tersebut oleh perusahaan leasing yang bersangkutan dapat diekspor kembali setelah jangka waktu leasing berakhir dengan syarat-syarat tersendiri

### 2.2. Kedudukan benda yang menjadi obyek leasing<sup>85</sup>

Menilik dari transaksi leasing, bahwa yang sebenarnya terjadi tidak lain dari pengembangan dari sewa menyewa

---

<sup>85</sup> Munir Fuady, *Op. Cit* hal 35

konvensional. Karena itu, seperti biasanya dalam hubungan antara yang menyewakan dengan penyewa, maka yang menjadi pemilik yuridis dari benda obyek sewa tersebut adalah pihak yang menyewakan benda. Bukan pihak penyewa benda yang bersangkutan. Kepada penyewa hanya diberikan hak untuk menguasai dan mempergunakan / menikmati hasil dengan batasan-batasan seperti yang disebutkan dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan.

Ketentuan kepemilikan dalam hal sewa menyewa konvensional pada prinsipnya juga masih dianut dalam suatu kontrak leasing. Hanya saja, dalam suatu kontrak leasing, kadangkala kepada pihak lessee diberikan kesempatan untuk memiliki barang modal, yaitu apabila lessee menggunakan hak opsi beli, dalam hal leasing yang memberikan hak opsi beli tersebut artinya pihak lessee yuridis berubah fungsinya dari hanya penyewa menjadi pemilik barang leasing tersebut pada saat lessee menggunakan hak opsi belinya, dia harus membayar sejumlah uang tertentu kepada lessor. Dan apabila karena alasan apapun, pihak lessee tidak menggunakan hak opsi belinya, maka dia tetap saja berstatus sebagai penyewa, sampai dengan kontrak leasing berakhir.

### 2.3. Posisi benda leasing dalam asset lessee

Benda yang menjadi obyek dalam perjanjian financial lease adalah milik lessor dan lessee hanya memperoleh manfaat ekonomi dari benda tersebut. Manfaat ekonomi benda tersebut lessee dapat dijadikan sebagai asset untuk kepemilikannya, sehingga lessee akan mencatat sebagai kekayaan atau aktiva.

Akuntansi atau pembukuan yang harus dilakukan oleh lessee adalah bahwa dalam capital lease, lessee harus mencatat barang modal sewa guna usaha sebagai aktiva, dan kewajiban pada suatu jumlah yang sama dengan nilai tunai pembayaran sewa guna usaha minimum selama masa sewa guna pada saat permulaan sewa guna usaha. Dalam hal jumlah yang ditentukan terhadap aktiva yang disewagunakan usaha melebihi nilai pasar yang wajar pada saat permulaan sewa guna usaha, jumlah yang dicatat sebagai aktiva dan kewajiban harus tetap berdasarkan jumlah nilai pasar yang wajar.

Selama masa sewa guna usaha setiap pembayaran sewa guna usaha akan dialokasikan sebagai pengurang kewajiban serta biaya bunga. Aktiva yang disewa guna usaha berdasarkan capital lease serta akumulasi penyusutannya harus disajikan dalam neraca lessee secara

terpisah ataupun diungkapkan secara wajar dalam catatan atas laporan keuangan. Demikian pula dengan kewajiban karena suatu sewa guna usaha, harus dinyatakan dan dikelompokkan sebagai kewajiban lancar atau kewajiban jangka panjang dalam neraca sesuai dengan ketentuan yang lazim dilakukan.<sup>86</sup>

### 3. Dokumen dalam perjanjian leasing

#### 3.1. Bentuk dokumen dalam perjanjian leasing

Pembuatan kontrak leasing dapat dibedakan ke dalam dua cara pembuatannya sebagai berikut :

##### 1. Modal kontrak yang menyatu

Model kontrak leasing yang menyatu ini biasanya digunakan dalam hal leasing untuk jumlah uang yang relatif kecil. Pada prinsipnya, sistem menyatu ini terdiri dari tiga set dokumen sebagai berikut :

##### a. Dokumen permintaan dan penawaran

Ini merupakan dokumen pendahuluan dalam suatu transaksi leasing dimana pihak lessee menyatakan keinginannya untuk mendapatkan dana lewat sistem leasing dari lessor. Biasanya lessee tinggal mengisi formulir khusus yang sudah tersedia pada lessor berupa aplikasi untuk mendapatkan

---

<sup>86</sup> Amin Wijaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal, *Op.Cit.*, hal 131

leasing. Namun demikian bisa juga bahkan lebih sering pihak lessor yang memulainya, terutama untuk leasing dengan jumlah uang yang besar, dimana lessor mengajukan semacam surat penawaran kepada lessee, yang disebut dengan offering letter, dalam mana sudah disebutkan prinsip-prinsip dasar dari leasing yang bersangkutan.

b. Dokumen pokok

Yang dimaksud dengan dokumen pokok disini adalah kontrak leasing itu sendiri. Hanya dalam sistem dokumentasi yang menyatu ini, disamping mengatur tentang leasing itu sendiri, kontrak leasing ini mengatur juga tentang jaminan hutangnya, misalnya berupa fidusia, kuasa jual, pengalihan insurance proceeds, pledge deposito, garansi, dan sebagainya.

c. Dokumen penunjang

Masih ada lagi dokumen tambahan disamping dokumen-dokumen yang sudah disebutkan tadi. Dokumen tambahan ini juga biasanya sudah ada dalam bentuk baku pada lessor. Dokumen tambahan ini biasanya hanya berupa kelengkapan administrasi saja dengan tujuan antara lain untuk mempermudah jalannya pembayaran dan pembayaran kembali

leasing, sekaligus untuk menghindari disputes untuk masalah-masalah teknik dan kadang-kadang sepele dalam pelaksanaan leasing ini.

## 2. Model Kontrak Mandiri

Pada prinsipnya model kontrak mandiri terhadap suatu transaksi leasing sering dipergunakan untuk leasing yang menyangkut dengan jumlah uang yang besar. Dalam hal ini seluruh dokumentasi yang ada dalam model kontrak menyatu seperti telah diterangkan berlaku juga terhadap model kontrak mandiri.

Bedanya hanyalah bahwa dalam kontrak model mandiri, maka seluruh atau sebagian besar dari detil dokumen jaminan hutang dibuat secara terpisah dengan akta tersendiri. Dalam kontrak leasing, paling-paling tentang jaminan hutang tersebut disebutkan secara sepintas saja.

Secara yuridis, tentunya akta jaminan yang dibuat secara mandiri ini lebih baik, mengingat isinya yang lebih detil, sehingga bisa menghindari timbulnya dispute dikemudian hari. Di samping itu, juga dapat memenuhi ketentuan-ketentuan terhadap beberapa jenis jaminan hutang tertentu, yang memang menginginkan akta mandiri, seperti yang berlaku untuk bank garansi, atau fakta notaris tentang pengakuan hutang murni.

### 3.2. Pengelolaan dalam perjanjian leasing

Biasanya untuk memudahkan pengelolaan maka akan dibuat dokumen tambahan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya

Dokumen-dokumen tambahan tersebut antara lain berupa :

- ❖ Jadwal pembayaran (*Schedule of Payment*)
- ❖ Tanda bukti penerimaan barang (*Acceptance of Receipt*).
- ❖ Perjanjian jual beli (*Sale and Purchase Agreement*) antara lessee sebagai pemilik barang dengan lessor sebagai pembeli, dalam leasing berbentuk Sale dan Lease Back.
- ❖ Order Pembelian (*Purchase Order*)
- ❖ Pengalihan Order Pembelian (*Purchase Order Assignment*). Dalam hal ini jika lessee yang harus melakukan order pembelian dari pihak ketiga (dealer), maka order tersebut harus dialihkan kepada lessor, dimana lessor nantinya akan bertindak sebagai pembeli barang.
- ❖ Sertifikat Penyerahan dan penerimaan (*Certificate of Delivery and Acceptance*), yang merupakan pernyataan bahwa lessee telah menerima barang dan barang

tersebut sesuai dengan spesifikasi dalam leasing dan kerananya sesuai dengan pemesanan.

- ❖ Surat Konfirmasi (*Letter of Confirmation*), khususnya dalam hal barang leasing diatasnamakan lessee, maka lessee menyatakan bahwa barang tersebut adalah barang leasing, sungguhpun diatasnamakan lessee, dan lessee bertanggung jawab terhadap setiap pembayaran seperti balik nama, pajak, dan sebagainya. Dan juga lessee membebaskan lessor dari segala tuntutan pihak ketiga yang berhubungan dengan penggunaan barang tersebut.
- ❖ *Invoice*. Ini merupakan slip tagihan dari lessor yang akan dikirim kepada lessee setiap kali penagihan cicilan dari lessee.
- ❖ *Certificate of Title*. Ini merupakan bukti-bukti kepemilikan, seperti BPKB jika leasing atas kendaraan bermotor. Bukti-bukti kepemilikan ini disimpan oleh lessor berhubung secara yuridis barang leasing masih miliknya lessor. Di samping itu juga untuk menghindari jika lessee beriktikad tidak baik, misalnya ingin mengalihkan hak atas barang leasing tersebut.
- ❖ Polis asuransi. Memang sebaiknya polis asuransi juga ikut dipegang oleh pihak lessor, berhubung pihak

lessorlah yang amat berkepentingan atas asuransi tersebut. Sungguhpun pihak yang mempunyai kewajiban mengasuransikan barang leasing dan membayar premi asuransi adalah pihak lessee.

- ❖ *Reasle/Buyback Guarantee*. Kadang-kadang pihak supplier memberikan semacam garansi bahwa dia akan membeli kembali barang leasing jika lessee berada dalam keadaan wanprestasi. Ini biasanya dilakukan jika lebih mudah bagi supplier untuk menjual kembali barang leasing daripada jika dijual oleh lessee atau lessor

C. Kedudukan benda setelah putusnja perjanjian financial lease antara lessor dan lessee

1. Putusnya perjanjian financial lease

1.1. Pengertian putusnja perjanjian financial lease

Putusnya perjanjian financial lease adalah bahwa perjanjian tersebut oleh para pihak sudah menarik diri atau tidak saling terikat. Hal ini dapat terjadi karena kesepakatan para pihak atau salah satu pihak menarik diri dari perjanjian dan dapat juga terjadi pelanggaran syarat syahnya perjanjian, dalam hal ini harus ada putusan pengadilan apabila meminta pembatalan perjanjian yang melanggar syarat subyektif dan apabila melanggar syarat objektif maka perjanjian itu dianggap tidak pernah terjadi. Pada prinsipnya ada tiga

macam putusnya perjanjian leasing, yaitu karena (1) konsensus, (2) wanprestasi, dan (3) force majeure

#### 1.2. Putusnya perjanjian financial lease karena konsensus

Seperti juga perjanjian lainnya, tentu perjanjian leasing dapat diputuskan kapan saja jika para pihak dalam perjanjian tersebut saling sepakat untuk itu. Ini memang prinsip yang berlaku umum dalam hukum kontrak. Biasanya, hak salah satu pihak untuk memutuskan kontrak dengan persetujuan pihak lain disebutkan secara eksplisit dalam kontrak yang bersangkutan.

Pemutusan kontrak leasing secara konsensus ini sangat jarang terjadi. Hal ini dikarenakan karakteristik dari kontrak leasing dimana salah satu pihak berprestasi tunggal, dalam hal ini pihak lessor. Artinya, pihak lessor cukup sekali berprestasi, yaitu menyerahkan dana untuk pembelian barang leasing. Sekali dana dicairkan, maka pada prinsipnya selesailah tugas substansial dari lessor. Tinggal pihak supplier kemudian berkewajiban menyerahkan barang kepada lessee, dan selanjutnya pihak lessee harus mengembalikan uang cicilan kepada lessor.<sup>87</sup>

---

<sup>87</sup> *Ibid*, hal. 48

### 1.3. Putusnya perjanjian financial lease karena Wanprestasi

Wanprestasi atau *Breach of contract* merupakan salah satu sebab sehingga berjalannya kontrak menjadi terhenti. Dalam hal ini yang dimaksud dengan wanprestasi adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak.

KUH Perdata vide Pasal 1239 menentukan bahwa dalam hal suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga

Alternatif lain selain dari tuntutan hanya diganti rugi oleh pihak yang dirugikan, maka dapat juga dituntut pelaksanaan perjanjian itu sendiri dengan atau tanpa ganti rugi.

### 1.4. Putusnya perjanjian financial lease karena *Force Majeure*

Sungguhpun hak milik belum beralih kepada lessee sebelum hak opsi beli dilaksanakan oleh pembeli, tetapi karena lessor memang dari semula bertujuan hanya sebagai penyandang dana, bukan sebagai pemilik, maka sudah selayaknya jika beban resiko dari suatu leasing yang dalam keadaan *force majeure* dibebankan kepada lessee. Dalam kontrak-kontrak leasing, memang jelas kelihatan bahwa lessor tidak ingin mengambil resiko.<sup>88</sup> Jadi, pengaturan resiko pada

---

<sup>88</sup> Ibid, hal 147

transaksi leasing lebih condong ke resiko yang ada pada transaksi jual beli ketimbang sewa menyewa

Isu resiko ini tidak begitu menjadi soal berhubung biasanya barang leasing yang bersangkutan telah diasuransikan. Bahkan sering juga dalam bentuk asuransi *all risk*. Dimana hak untuk menerima ganti kerugian dari asuransi ini telah dialihkan kepada lessor (dilakukan *cessle* asuransi)

Namun demikian pengaturan tentang resiko ini tetap penting mengingat jika terjadi sesuatu dan lain hal yang menyebabkan pihak asuransi tidak dapat/tidak mau membayar seluruhnya atau sebagian dari ganti kerugian jika terjadi *force majeure*. Misalnya dengan alasan bahwa asuransi bukan untuk *all risk*, atau perusahaan asuransi jatuh pailit, ataupun karena ada *dispute* dalam melihat sebabnya terjadi peristiwa *force majeure* tersebut.

Karena itu, dalam hal seperti ini, pihak lessee yang akhirnya menjadi pihak yang harus menanggung resiko. Dalam praktek, hal ini diikuti sepenuhnya.

2. Akibat hukum setelah putusnya perjanjian financial lease antara lessor dan lessee

2.1. Kedudukan lessor setelah putusnya perjanjian financial lease

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan

memaksa serta memberi kepastian hukum menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Sehingga untuk dapat melihat kedudukan lessor setelah putusnya perjanjian financial lease. Hal ini ditentukan dalam perjanjian. Kedudukan lessor sebagai pihak yang telah mencairkan dana secara yuridis tetap mempunyai lease atas benda leasing. Dasar putusnya perjanjian financial lease, lessor dapat menarik benda yang menjadi obyek leasing.

Sebagaimana diketahui, bahwa berbeda dengan barang yang diberi dalam hubungan dengan perjanjian kredit, maka barang yang dibeli dengan transaksi leasing tetaplah menjadi milik lessor, dan tidaklah beralih menjadi miliknya lessee sebelum "hak opsi" dipergunakan oleh lessee.

Namun demikian, sungguhpun lessor berada dalam posisi cukup aman karena barang modal tetap menjadi miliknya, sehingga kapan saja diperlukan dapat diambilnya kembali, tetapi ada beberapa faktor yang menyebabkan kedudukan lessor masih saja dirasakan kurang aman. Sehingga diperlukanlah jaminan tambahan. Faktor-faktor yang menyebabkan kedudukan lessor kurang aman,

sungguhpun sudah jaminan pokok tersebut antara lain dapat disebutkan sebagai berikut :

- a. Karena barang modal yang bersangkutan tidak lepas dari resiko-resiko tertentu, seperti kebakaran, kerusakan, dan sebagainya.
- b. Karena bila lessee beriktikad tidk baik, bisa saja keberadaan barang modal tersebut menjadi tidak aman.
- c. Dalam hal pembayaran angsurannya macet, sementara lessee tidak kooperatif, maka satu-satunya jalan untuk dapat mengambil kembali barang modal adalah lewat gugatan biasa ke pengadilan dengan prosedur biasa. Ini sangat tidak efisien dari segi waktu, biaya dan amortisasi harga barang modal.

## 2.2. Kedudukan lessee setelah putusnya perjanjian financial lease

Sebagaimana diketahui bahwa kedudukan lessee dalam perjanjian financial lease adalah bahan sebagai penulis benda yang menjadi obyek leasing tetapi lessee hanya sebagai pihak yang memperoleh manfaat ekonomis dari benda tersebut. Apabila terjadi putusnya perjanjian financial lease maka kedudukan lessee adalah harus menyerahkan kembali benda lessee kepada lessor, disamping itu ia harus menyerahkan dana plus bunga kepada lessor, karena lessee telah memperoleh manfaat ekonomi dari obyek perjanjian

financial lease. Hal ini biasanya dicantumkan secara tertulis dalam perjanjian.

Sementara itu, apabila kontrak leasing diakhiri dengan konsensus para pihak justru pada saat belum ada satu pihak pun yang melakukan prestasi, misalnya pihak lessor pun belum mencairkan dananya, maka yang terjadi juga bukan pemutusan kontrak. Tetapi lebih tepat dikatakan sebagai pembatalan kontrak. Akibatnya, kontrak dianggap tidak pernah ada sama sekali. Hanya saja dengan adanya Pasal 1266 KUH Perdata, yang akan diterangkan selanjutnya, maka terjadi kekaburan antara kontrak yang dibatalkan dengan kontrak yang diputuskan.<sup>89</sup> Sehingga kedudukan lessee tidak terikat oleh lessor.

### 2.3. Kedudukan benda setelah putusya perjanjian financial lease

Untuk dapat melihat kedudukan benda, maka harus dipandang dari lease per kasus terhadap putusya perjanjian sebagaimana telah diuraikan diatas. Apabila putusya perjanjian karena wanprestasi dari lessee, maka lessee wajib mengembalikan pada lessor. Dan yang sering terjadi permasalahan adalah karena barang/benda yang dikembalikan adalah dalam keadaan susah. Untuk itu harus dilihat dari mana kerusakan itu terjadi.

---

<sup>89</sup> *Ibid*, 44

Secara yuridis, konsekuensi dari cacat/rusaknya barang leasing sangat bergantung kepada situasi / rusaknya barang tersebut. Untuk itu ada beberapa kemungkinan yuridis, yaitu sebagai berikut :

Siapakah yang mesti bertanggung jawab seandainya kemudian diketahui bahwa sebenarnya barang leasing tersebut mengandung cacat yang tersembunyi, dan bagaimanakah konsekuensi hukumnya.

Menurut hukum tentang jual beli, maka diantara kewajiban dari pihak penjual adalah menanggung bahwa barang onjek jual beli tersebut bebas dari cacatnya barang yang tersembunyi adalah pihak penjual

Tetapi, dalam kasus leasing masalahnya berbeda dengan jual beli. Sebab dalam transaksi leasing pihak lessor bukanlah penjual barang, melainkan pihak yang menyediakan dana. Sedangkan pihak yang menjual barang adalah supplier. Maka pantaslah karenanya pihak supplier yang harus bertanggung jawab secara hukum.<sup>90</sup> Penyelesaian seperti ini tentunya dalam hal pihak supplier ikut menjadi para pihak dalam perjanjian leasing, dan ikut menandatangani kontrak leasingnya.

---

<sup>90</sup> Opcit, hal 89

Yang menjadi soal bagaimana jika dalam kontrak leasing pihak supplier tidak ikut menjadi para pihak. Untuk itu hukum mengkonstruksikan dua macam kemungkinan, yang kedua-duanya diikuti dalam praktek. Yaitu (1) Pihak lessor yang mengorder barang leasing dari supplier untuk lessee. Maka dalam hal ini lessee hanya punya hubungan kontrak dengan lessor, karena itu dia dapat menggugat lessor terhadap kerugiannya, sementara lessor dapat menggugat kembali pihak supplier. (2) Model lainnya adalah pihak lessee yang mengorder barang langsung dari pihak supplier, sementara pihak lessor yang akan memberi dana. Maka dalam hal seperti ini, jika terdapat cacat yang tersembunyi, pihak lessee dapat menggugat langsung pihak supplier. Sementara pihak lessor selaku pihak yang hanya memberikan dana terlepas dari tanggung jawabnya. Sementara lessee dapat saja menggugat tanggung jawab dari pihak mana dia telah membeli barang tersebut.

Selain itu, jika cacat tersembunyi tersebut atas barang yang merupakan objek leasing berbentuk sale and Lease back, maka penjual disini adalah pihak lessee sendiri. Sehingga pihak lessee tersebutlah yang harus bertanggung jawab penuh.

Jika supplier yang harus bertanggung jawab, hanya semata-mata karena dengan dialah pihak lessee atau lessor yang telah melakukan kontrak jual beli. Kemudian, supplier dapat menggugat ganti kerugian kepada pihak mana dia telah mengambil barang tersebut.<sup>91</sup>

3. Aspek yuridis terhadap dokumen dan kepemilikan benda leasing setelah putusnya perjanjian financial lease

3.1. Aspek hukum terhadap dokumen perjanjian setelah putusnya perjanjian financial lease

Hal-hal yang perlu diperhatikan terhadap dokumen setelah putusnya perjanjian financial lease adalah

a. Bentuk perjanjian leasing

Antara lessor dan lessee, jika mereka ingin melakukan suatu perjanjian leasing maka perjanjian tersebut harus berbentuk perjanjian tertulis. Mengenai perjanjian tertulis ini tidak ada ketentuan apakah harus dibuat dalam bentuk akta otentik ataukah dalam bentuk akta di bawah tangan. Apabila ditinjau dari sudut pembuktian yang berlaku di Indonesia bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk otentik.

Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa :

---

<sup>91</sup> Main Fuady, *Op. Cit*, 50

"Akta otentik merupakan bukti kebenaran seluruh isi akta yang bersangkutan sampai ada orang/pihak lain yang membuktikan kebalikannya (prima facie evidence)"

Sedangkan akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui tanda tangannya dalam akta tersebut. Sedangkan mengenai tanggalnya tidak mempunyai kekuatan bukti terhadap pihak ketiga yang menyangkalnya. Apabila ada orang/pihak yang membantah kebenaran isi dan tanggalnya, maka beban pembuktian ada pada orang yang menandatangani akta di bawah tangan tersebut atau pihak yang memakai akta di bawah tangan itu sebagai bukti, untuk membuktikan bahwa isi dan tanggal akta itu benar.<sup>92</sup>

Mengingat hal tersebut, banyak perusahaan leasing yang membuat perjanjian leasing secara notariil.

b. Isi Perjanjian Leasing<sup>93</sup>

Dalam Surat Pengumuman No. Peng.-307/DJM/III 1/7/1974, Direktur Jendral Moneter menegaskan bahwa di dalam perjanjian leasing paling sedikit harus memuat keterangan terperinci mengenai obyek perjanjian financial leasing, jangka waktu financial leasing, harga sewa serta

---

<sup>92</sup> Suhardana, *Hukum Perdata*, Buku Panduan Mahasiswa, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996

<sup>93</sup> Kartini Mulyadi, hal 31

cara pembayarannya, kewajiban perpajakan, penutupan asuransi, perawatan barang dan penggantian dalam hal barang hilang/rusak.

Namun suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal mengenai subyek perjanjian financial lease, obyek perjanjian, jangka waktu, imbalan jasa lease serta cara pembayarannya, hak opsi bagi lessee, kewajiban perpajakan, penutupan asuransi, tanggung jawab atas obyek perjanjian financial lease, akibat kejadian lalai dan akibat rusak atau hilangnya obyek perjanjian lease.

Isi perjanjian inilah yang akan menentukan tentang proses penyelesaian setelah jatuhnya perjanjian financial lease antara lessor dan lessee.

### 3.2. Hak Kepemilikan benda setelah putusnya perjanjian financial lease

Secara yuridis benda yang menjadi obyek perjanjian financial lease baru akan beralih dari lessor kepada lessee apabila hak opsi lessee sudah dilaksanakan. Sehingga apabila belum terjadi pelaksanaan hak opsi, maka kepemilikan atas benda sebagai obyek perjanjian financial lease adalah lessor, meskipun lessor sejak semula hanya sebagai penyandang dana.

Benda setelah putusya perjanjian financial lease, khususnya yang berhubungan dengan benda sebagai obyek perjanjian jumlah ditentukan dalam kontrak perjanjian financial lease. Jika cicilan leasing oleh lessee kepada lessor dalam keadaan macet maka kontrak dinyatakan putus dan lessee berkewajiban untuk membayar seluruh tunggakan plus bunga dan biaya-biaya.

Selanjutnya lessee dipersilahkan mencari pembeli untuk membeli barang leasing dalam waktu tertentu. Tetapi dapat juga lessor sebagai pembeli atas objek leasing untuk kemudian mencari penjual sendiri.

Secara yuridis lessor sebagai pembeli barang dalam perjanjian financial lease dapat melakukan penjualan sendiri berdasarkan beberapa klausul atau dokumentasi yaitu kontrak leasing itu sendiri dan kuota menjual.

### BAB III

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Adira Finance

#### I. Sejarah berdirinya

Manusia telah mengenal sistem sewa-menyewa sejak dahulu kala dimana orang-orang Sumeria pada 5000 tahun Sebelum Masehi banyak melakukan kegiatan di dalam aktifitas perekonomiannya. Barang-barang yang disewakan pada waktu itu meliputi tanah ladang, lembu, tempat-tempat pertambangan dan bahkan juga budak-budak untuk menggali pertambangan tersebut.

T.M. Tom Clark dalam bukunya yang berjudul *Leasing*<sup>94</sup> menyebutkan bahwa dengan diciptakannya kereta api maka hal ini merupakan daya dorong yang kuat berkembangnya leasing secara modern, dimana pada tahun 1850 dicatat adanya perusahaan leasing yang pertama yang menyewakan kereta-kereta. Meskipun pada kenyataannya perusahaan tersebut tidak bisa bertahan cukup lama namun hal ini memberikan sumbangan serta dampak yang sangat berarti kepada perkembangan pengangkutan barang-barang melalui kereta api. Disamping hal tersebut peristiwa ini merupakan suatu contoh terhadap sistem pembayaran secara cicilan.

---

<sup>94</sup> T.M. Tom Clark, *"Leasing"*, Mc. Graw Hill Book Company (UK) Ltd., Maidenhead, Berkshire, UK, hal 241

Di Amerika Serikat, pada tahun 1877 The Bell Telephone Company mulai memberikan pelayanan penyewaan telepon kepada para langganannya dengan melalui pembayaran secara cicilan<sup>95</sup> Sementara itu di tahun 1952, perusahaan leasing di San Fransisco mendatangi perusahaan-perusahaan penghasil barang untuk menawarkan jasa penjualan secara leasing. Kejadian ini merupakan pendorong serta pangkat tolak atas munculnya perusahaan-perusahaan leasing di negara-negara lain seperti Inggris, Jerman dan Jepang. Perkembangan leasing berikutnya terjadi pada tahun 60-an hingga awal 1970.

Leasing di Indonesia mulai muncul pertama kali pada tahun 1974. Pada awal kemunculan leasing ini tidak menunjukkan suatu perkembangan yang berarti. Hingga tahun 1980 jumlah perusahaan leasing yang ada hanya sebanyak 5 buah. Setelah itu di tahun 1981 meningkat menjadi 8 buah perusahaan. Perkembangan ini mencapai puncaknya pada akhir tahun 1984 dengan jumlah perusahaan sebanyak 48 buah. Hal yang sangat menggembirakan adalah peningkatan ini juga dibarengi dengan peningkatan besarnya kontrak leasing yaitu sebesar Rp.436,10 milyar.

Munculnya lembaga leasing ini merupakan suatu alternatif yang menarik bagi para pengusaha karena saat ini memang sulit mendapatkan dana untuk jangka waktu menengah dan panjang.

---

<sup>95</sup> World Leasing Year Book, 1986. Hawkins Publishers Ltd., hal. 15.

Sedangkan melalui leasing mereka bisa memperoleh dana untuk membiayai pembelian barang-barang modal dengan jangka pengembalian antara 3 tahun hingga 5 tahun atau lebih.

Hal inilah yang kemudian direspon oleh Adira Finance Kudus untuk mendirikan sebuah perusahaan finance. Adira Finance Kudus didirikan pada tahun 1993 dengan tujuan profit oriented atau mencari keuntungan. Adira Finance Kudus salah satu perusahaan finance yang menangani perkara leasing berdiri pada tanggal 6 April 1993 dan tercatat di Jalan Sudirman 6 Kudus sebagai jawaban atas kebutuhan masyarakat terhadap bisnis khususnya bisnis leasing. Karena Kudus dipandang sangat potensial untuk pengembangan Adira Finance. Sebelum Adira Finance membuka usaha leasing di Kudus, para lessee yang berada di Kudus ditangani oleh perusahaan finance di Semarang

Adira Finance sejak berdiri Sampai sekarang rata-rata telah melakukan perjanjian financial lesse untuk mobil sebanyak 15-20 buah per bulan. Dan khusus untuk dump truck pengajuan oleh lessee sejak tahun 1998 sampai dengan saat ini berjumlah 25 unit mobil dump truck.

## II. Struktur Organisasi Adira Finance

Adira Finance Kudus dipimpin oleh seorang pimpinan yang terdiri dari manager yang membawahi kepala Colektor/Head Colector (HC), Kepala Administrasi/Head Administration (ADH), Kepala

Marketing (HM), Pimpinan atau manager bertanggung jawab kepada Manager Area Jawa Tengah di Semarang.

#### 1.1. Pimpinan/manager

Adira Cabang Kudus adalah unit pelaksana di daerah Kabupaten Kudus yang dipimpin oleh Kepala Cabang yang berada dan bertanggungjawab kepada Manager Area Jawa Tengah. Adapun tugas pokok pimpinan cabang adalah menyelenggarakan kepentingan perusahaan dalam upaya untuk mencapai target minimum omset yang ditentukan oleh Manager Area, sehingga secara rinci tugas pimpinan cabang adalah mengadakan pembinaan terhadap Sales Eksekutif, kepala Colektor/Head Colector (HC), Kepala Administrasi/Head Administration (ADH), Kepala Marketing (HM), karyawan administrasi dan tata laksana seluruh unsur dalam lingkungan Adira Finance Cabang Kudus, serta mengkoordinasi dan mengendalikan kegiatan dibidang perencanaan, pengorganisasian, pengawasan dalam mencapai target yang ditentukan.

#### 1.2. Kepala Pemasaran (Head Marketing)

Kepala pemasaran mempunyai tugas membantu pimpinan cabang dalam melaksanakan tugas pokok dari Adira Finance yaitu di bidang pemasaran yang meliputi promosi, analisa pasar, mengkoordinasi para Sales Eksekutif, Surveyer, Credit Marketing Officer (CMO) serta memberikan pertimbangan kepada pimpinan

cabang untuk menyetujui atau tidak menyetujui terhadap calon lessee yang mengajukan permohonan.

### 1.3. Kepala Kolektor (Colector Head)

Kepala Kolektor mempunyai tugas membantu pimpinan cabang dalam bidang melakukan penagihan piutang dari Adira Finance terhadap lessee. Secara rinci tugas Kepala Kolektor adalah mengadakan pengawasan, pengarahan dan pengorganisasian terhadap para kolektor (juru tagih) serta memberikan motivasi dan strategi untuk melakukan penagihan terhadap para lessee. Sehingga Kepala Kolektor bertanggung jawab atas piutang perusahaan dengan berkoordinasi dengan Kepala Administrasi.

### 1.4. Kepala Administrasi (Administration Head)

Kepala Administrasi mempunyai tugas membantu pimpinan cabang dalam bidang pengelolaan administrasi perusahaan serta merangkap bagian keuangan perusahaan, secara rinci tugas kepala administrasi adalah mengarsip semua permohonan, mengawasi karyawan administrasi serta menerima piutang dari lessee setelah diterima oleh Kepala Kolektor, sehingga antara Kepala Kolektor dan Kepala Administrasi harus saling berkoordinasi. Selaku Kepala Administrasi melakukan pembukuan,

## 1. Biaya Perjanjian

Biaya perjanjian adalah biaya yang harus dibayar oleh calon lessee untuk dapat diterima sebagai lessee. Biaya perjanjian ini terdiri dari:

- Biaya administrasi.
- Biaya survey lapangan.
- Biaya pengawasan.
- Biaya perusahaan barang.

Biaya perjanjian ini harus dibayar secara tunai pada saat menandatangani perjanjian financial lease antara lessor dan lessee.

### a. Biaya administrasi

Biaya administrasi adalah biaya yang harus dibayar calon lessee guna kelancaran dalam rangka peningkatan kualitas pelayanan serta biaya meterai yang harus dikeluarkan dalam pembuatan perjanjian.

### b. Biaya survey lapangan

Biaya survey lapangan adalah biaya yang harus dibayar oleh calon lessee untuk menentukan apakah calon lessee tersebut layak atau tidak untuk menjadi lessee, sehingga biaya survey lapangan ini ditentukan berdasarkan jauh dekatnya lokasi calon lessee. Biaya ini dibayar pada saat perjanjian financial lease ditandatangani.

#### c. Biaya Pengawasan

Biaya pengawasan adalah biaya yang harus dikeluarkan lessee untuk mengawasi benda yang menjadi obyek perjanjian yang dilakukan oleh perusahaan. Biaya ini dilakukan dengan tujuan apabila lessee macet maka biaya ini akan digunakan untuk penarikan benda yang menjadi obyek perjanjian.

#### d. Biaya Penyerahan Barang

Biaya penyerahan barang adalah biaya yang dikeluarkan oleh lessee untuk transportasi pada saat penyerahan barang. Biaya ini juga dibayar pada saat mengadakan perjanjian.

### 2. Biaya Asuransi

Biaya Asuransi adalah biaya yang digunakan untuk membayar asuransi terhadap benda yang menjadi obyek perjanjian. Biaya ini dibayar tiap tahun sesuai dengan lamanya perjanjian financial lease yang dilakukan antara lessor dan lessee. Biaya ini dibebankan kepada lessee, hal ini untuk menjaga agar lessee tidak mengalihkan pada pihak ketiga.

### 3. Persyaratan Menjadi Lessee

Untuk menjadi lessee harus dapat memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Mengisi permohonan yang telah disediakan oleh perusahaan.
- b. Surat keterangan calon lessee dari perusahaannya.

- c. Surat ijin usaha (SIUP) dan TDP (Tanda Daftar Perusahaan).
- d. Adanya bukti kepemilikan bangunan atau ijin bangunan, serta kepemilikan tanahnya (lunas Pajak Bumi dan Bangunan).
- e. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- f. Bersedia menandatangani perjanjian dengan perusahaan untuk mematuhi ketentuan yang berlaku.
- g. Bersedia membayar semua biaya yang dibebankan.

Setelah memenuhi persyaratan diatas, maka baru dilaksanakan perjanjian financial lease antara lessor dan lessee sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tersebut.

## B. HASIL PENELITIAN

### I. Hal-hal yang menyebabkan Putusnya Perjanjian Financial lease

#### 1. Sesuai dengan klausul perjanjian antara lessor dan lessee.

##### 1.1. Perjanjian financial lease sebagai undang-undang antara lessor dan lessee

Perjanjian yang telah menjadi kesepakatan antara lessor dan lessee merupakan undang-undang diantara para pihak yaitu antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Perjanjian berlaku diantara para pihak sebagai undang-undang artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak yaitu lessor dan lessee harus mentaati perjanjian itu sama dengan undang. Jika ada yang melanggar perjanjian hal ini sama dengan melanggar perjanjian. Sehingga siapa yang melanggar perjanjian ini dapat dituntut dan diberi hukuman atau sanksi sesuai dengan klausul dalam perjanjian.

Karena perjanjian itu merupakan kesepakatan para pihak sehingga adalah wajar jika perjanjian tersebut akan dibatalkan maka harus mendapat persetujuan para pihak pula

Dari hasil penelitian perjanjian financial lease dapat putus karena berakhirnya perikatan atau selesainya atau hapusnya sebuah perikatan yang diadakan antara kedua belah pihak yaitu

pihak lessor dan pihak lessee. Yang mana pada hakekatnya lessor sebagai kreditor dan lessee sebagai debitornya, sehingga pihak kreditor adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi, sesuatu disini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua pihak.

Didalam Pasal 1381 KUH Perdata ditentukan sepuluh cara berakhirnya perikatan. Kesepuluh cara itu, adalah sebagai berikut:

1. pembayaran;
2. konsignasi;
3. novasi (pembaruan utang);
4. kompensasi;
5. konfusio (percampuran utang);
6. pembebasan utang;
7. musnahnya barang terutang;
8. kebatalan atau pembatalan;
9. berlaku syarat batal;
10. kedaluwarsa.

Pada lima cara yang pertama (pembayaran, penawaran pembayaran tunai, novasi (pembaruan utang), kompensasi, dan konfusio (percampuran utang), si kreditor tetap menerima prestasi dari debitor. Dalam cara yang keenam (pembebasan utang), kreditor tidak menerima prestasi dari debitor, tetapi kreditor

membebaskan debitor untuk melakukan prestasi. Pada cara yang ketujuh sampai yang kesepuluh, yaitu: musnahnya barang terutang, kebatalan atau pembatalan, berlakunya syarat batal, dan kedaluwarsa, kreditor tidak menerima prestasi dari debitor karena perikatan itu menjadi hapus atau telah dianggap gugur.<sup>96</sup> Dalam perjanjian financial lease tampak bahwa berakhirnya atau putusnya perjanjian antar lessor dan lessee dapat juga terjadi sebagai nama yang terdapat didalam Pasal 1381 KUH Perdata.

Putusnya perjanjian atas dasar kesepakatan para pihak ini dalam praktek perjanjian financial lease akan memberikan dampak terhadap obyek benda (dum truck), karena lessee akan mendapatkan tahapan dari lessor untuk menentukan hak opsi. Apabila lessor dan lessee sepakat bahwa lessee akan membeli obyek benda yang menjadi perjanjian maka akan dipersilahkan oleh lessor.

#### 1.2. Pelaksanaan perjanjian financial lease dengan itikat baik

Putusnya perjanjian financial lease yang sesuai dengan kesepakatan akan dapat dilaksanakan apabila para pihak dalam perjanjian itu mempunyai itikat baik. Yang dimaksud itikat baik (te goeder trouw. In good faith) dalam pasal 1338 KUH perdata adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan, apakah suatu perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Tanpa

---

<sup>96</sup>) Vollmar dalam Badruzaman, "*Aneka Hukum Bisnis*", Alumni Bandung, 1994, hal. 156.

ada itikat baik ini maka perjanjian financial lease tidak mungkin akan dapat dilaksanakan. Putusnya perjanjian dengan itikat baik ini akan membawa akibat terhadap benda yang menjadi objek perjanjian yaitu pelaksanaan hak opsi.

Kepatutan dan kesusilaan, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusannya. Tetapi jika dilihat dari kata-katanya kepatutan artinya kepantasan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata-kata ini dapat digambarkan bahwa kepatutan dan kesusilaan sebagai nilai yang patut, pantas, layak, cocok, sopan dan beradab sebagai mana yang dikehendaki antara lessor dan lessee.

## 2. Alasan lain diluar klausul perjanjian

### 2.1. Lessee wan prestasi dalam membayar angsuran

Penyebab putusnya perjanjian financial lease oleh salah satu pihak baik oleh lessor maupun oleh lessee dalam praktek sangat dipengaruhi oleh beberapa hal, yaitu putusnya perjanjian financial lease karena pembatalan oleh salah satu pihak yang dapat disebabkan oleh cacat kehendak.

Cacat kehendak (*wilsgebreken*) adalah kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam perjanjian. Cacat kehendak dapat dibedakan menjadi tiga macam, yang dikemukakan berikut ini.

Kekhilafan (*dwaling*). Kekhilafan adalah suatu penggambaran yang keliru mengenai orangnya atau obyek perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Dwaling dibagi dua macam: (1) dwaling tentang orangnya dan (2) dwaling di dalam kemandirian benda.

Paksaan (*dwang*). Paksaan adalah suatu ancaman yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain atau pihak ketiga, sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya atau kekayaannya terancam rugi besar dalam waktu dekat (pasal 1324 KUH Perdata).

Penipuan (*bedrog*). Penipuan adalah dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki suatu perjanjian.

Disamping ketiga cacat kehendak itu, di dalam doktrin dikenal cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan (*undue influence*). Pada mulanya ajaran penyalahgunaan keadaan timbul di Inggris pada abad ke-15 dan ke-16. Hal ini disebabkan dalam Hukum Inggris hanya dikenal paksaan fisik, sedangkan paksaan moral tidak diatur di dalam *Common Law*. Untuk melengkapi hal itu, maka dalam equity diciptakan doktrin atau ajaran *undue influence* tersebut<sup>97</sup>. *Undue influence* didasarkan pada penyalahgunaan keadaan ekonomis dan psikologis salah satu

---

<sup>97</sup> Aloysius R. Entas, "*Hukum Perdata Suatu Studi Perbandingan Ringkas*", Rajawali, 1994, hal. 16.

pihak. Penyalahgunaan keadaan ekonomis adalah penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah, sehingga si ekonomi lemah tidak mempunyai kekuasaan yang berimbang untuk saling tawar menawar antara keduanya.

Cacat kehendak inilah yang dapat menjadi penyebab pada lessee akan melakukan wanprestasi yang selanjutnya dapat menyebabkan putusannya perjanjian financial lease antara lessor dan lessee. Tetapi hal ini bukan berarti setelah lessee wanprestasi lessor secara serta merta langsung memutuskan perjanjian.

Dan perlu diketahui bahwa perjanjian financial lease umumnya untuk pembatalan atau putusannya perjanjian akan menyimpangi Pasal 1266 KUH Perdata. Hal ini dengan tujuan agar putusannya perjanjian itu tidak harus menunggu putusan hakim pengadilan.

Dalam praktek juga terdapat bahwa putusannya perjanjian itu dapat diakibatkan karena kekeliruan maupun dari perbuatan curang diantara para pihak, yaitu: Kekeliruan mengenai pokok perjanjian, misalnya barang yang dijual bisa mengakibatkan perjanjian batal jika kekeliruan itu cukup berat. Suatu kekeliruan semata-mata mengenai sifat atau nilai dari pokok perjanjian tidaklah cukup.

Suatu kekeliruan bersama mengenai identitas pokok perjanjian akan mengakibatkan perjanjian itu batal. Kekeliruan bersama akan terjadi apabila pihak-pihak yang tidak saling

mengenal satu sama lain mempertimbangkan tentang hal-hal yang berbeda, tidak ada yang benar, tetapi juga tidak ada yang salah. Mereka hanya berada pada persilangan tujuan, dan sebenarnya tidak pernah ada persetujuan.

Kekeliruan umum yang fundamental tentang pokok perjanjian juga akan mengakibatkan perjanjian itu batal. Kekeliruan umum terjadi apabila kedua belah pihak sama-sama berdasarkan salah pengertian, kedua-duanya salah. Contoh yang sangat jelas untuk itu adalah apabila kedua belah pihak tidak mengetahui bahwa pokok perjanjiannya tidak ada.

Telah keliru menandatangani dokumen tertulis, mungkin suatu kebatalan luar biasa. Tiga unsur harus dipenuhi jika perjanjian itu akan menjadi batal: (a) yang menandatangani harus sudah dibujuk dengan curang, (b) kekeliruan itu harus fundamental, (c) penandatanganan harus membuktikan bahwa dia tidak dalam keadaan lalai. Seorang yang berusaha menghindari tanggung jawab berdasarkan perjanjian atas alasan-alasan ini dikatakan membuah dalih *non est factum* (itu bukan perbuatan saya).

Kekeliruan oleh satu pihak mengenai identitas pihak lain kadang-kadang membuat perjanjian itu tidak berlaku. Jika A mengadakan perjanjian dengan B, dengan kesan bahwa sebenarnya ia berhubungan dengan C, perjanjian itu akan batal jika A dapat membuktikan bahwa kekeliruannya itu adalah fundamental;

ia bermaksud berhubungan dengan C, dan tidak akan berhubungan dengan orang lain orang. Mungkin sangat sulit bagi A untuk membuktikan ini, terutama apabila pihak-pihak berhubungan satu sama lain secara bertemu muka (face to face).

Penyelesaian suatu perjanjian seringkali didahului oleh perundingan-perundingan, dengan jalan mana satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, maka hal ini disebut perbuatan curang (*misinterpretation*).<sup>98</sup> Dengan demikian suatu perbuatan curang dapat dirumuskan sebagai pernyataan tentang fakta yang dibuat oleh satu pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya sebelum perjanjian itu terjadi, dengan maksud untuk membujuk pihak lainnya supaya menyetujui pernyataan itu. Pernyataan itu harus sudah dimaksudkan untuk melakukan terhadap, dan sebenarnya harus membujuk pihak lainnya untuk membuat persetujuan.

Penyataan ini harus berupa fakta, bukan hukum. Perbuatan semata-mata tidak dianggap sebagai pernyataan tentang fakta. Pembuat iklan mungkin menimbulkan tanggung jawab besar sekali. Antara pernyataan tentang fakta dan pernyataan pendapat (*expression of opinion*) semata-mata, juga diadakan perbedaan

---

<sup>98</sup> Miriam Darus Badruzaman, "KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan", Alumni Bandung, 1996, hal 45.

walaupun ini sulit dibuktikan. Pernyataan-pernyataan tentang sebuah mobil seperti "dalam keadaan baik" dan "hebat sekali" telah dinyatakan dalam perkara-perkara pidana menjadi pernyataan-pernyataan tentang fakta, bukan semata-mata pernyataan pendapat.<sup>99</sup> Pernyataan-pernyataan itu harus merupakan pernyataan-pernyataan oleh satu pihak dalam perjanjian itu terhadap pihak lainnya. Pernyataan dari seorang pengusaha pabrik yang menganjurkan seorang langganan supaya membeli dari toko pengencer, tidak akan memberikan kepada langganan itu upaya hukum untuk menggugat pengencer atau pengusaha pabrik itu atas dasar telah melakukan perbuatan curang.

Pernyataan yang palsu harus benar-benar sudah memperdayakan pihak lain dan membujuk supaya membuat perjanjian. Jelasnya pernyataan itu harus palsu, setidaknya keadaan setengah benar yang menyesatkan dapat menjadi palsu<sup>100</sup>.

Dalam hal ini pihak yang diperdayakan itu biasanya akan menggugat karena melanggar perjanjian daripada karena perbuatan curang, sebab sekali pelanggaran perjanjian itu terbukti, ganti rugi secara otomatis dibebankan. Apabila perbuatan curang semata-mata itu terbukti, orang yang bertanggung jawab masih

---

<sup>99</sup> Asser's, "*Pengkajian Hukum Perdata Belanda*", terjemahan Lokman, Dian Rakyat Jakarta, tt, hal. 18.

<sup>100</sup> Ibid, hal 45

dapat mengajukan pembelaan terhadap gugatan ganti rugi jika dia dapat membuktikan bahwa ia secara layak percaya sendiri untuk mengatakan yang benar. Perbedaan antara perbuatan curang semata-mata dan janji-janji yang bersifat perjanjian dapat menjadi sulit.

## 2.2. Benda yang menjadi objek perjanjian musnah

Musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian artinya barangnya hancur, tidak dapat diperdagangkan atau hilangta barang terutang sehingga tidak diketahui sama sekali tentang dimana barang tersebut berada. Pada umumnya dalam perjanjian leasing yang objeknya adalah dum truck musnahnya barang terjadi karena barangnya dicuri atau hancur yang disebabkan oleh kecelakaan lalulintas. Musnahnya barang ini syaratnya adalah diluar kesalahan lessee dan sebelum dinyatakan lalai oleh lessor. Didalam pasal KUHPerdato hanya ada dua pasal yang mengatur musnahnya bayrang terutang, yaitu pasal 1444 KUHPerdato dan pasal 1445 KUHPerdato.

## 2.3. Pembebasan utang oleh lessor

Pembebebasan utang ini diatur oleh pasal 1438 KUHPerdato s.d 1443 KUHPerdato. Pembebasan utang adalah suatu pernyataan sepihak dari lessor selaku kreditur kepada lessee selaku debitur bahwa lesee dibebaskan dari perutangan. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang, yaitu dengan cara Cuma-

Cuma dan dengan prestasi pihak debitur. Pembebasan utang harus dipandang sebagai penghadiahannya sedangkan prestasi dari pihak debitur artinya sebuah prestasi lain, selain prestasi terutang.

Dalam praktek pembebasan utang ini dilakukan dengan cara dipenuhi dengan prestasi lain, yang mana prestasi tersebut memang dikehendaki anata kedua belah pihak setelah penandatanganan perjanjian financial lease

#### 2.4. Pemutusan sepihak oleh lessee

Dalam perjanjian financial lease disebutkan bahwa jangka waktu leasing dimulai pada saat lessee menerima barang sampai pada waktu yang telah disepakati bersama. Jika terjadi kelalaian maka lessor berhak untuk mengakhiri perjanjian tersebut dan lessee tidak bisa mengakhiri perjanjian leasing tersebut selama perjanjian masih berjalan. Lessor dan lessee bisa menyimpang dari ketentuan tersebut asal lessee bisa memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu misalnya bila lessee membayar dengan tunai kepada lessor semua jumlah yang terutang berdasarkan perjanjian leasing.<sup>101</sup> Akan tetapi dari hasil penelitian justru lessee melakukan pemutusan secara sepihak dalam perjanjian financial lease. Hal ini diawali dari wanprestasi dari lessee yaitu dengan kelalaian ataupun atas kesengajaan untuk tidak memenuhi prestasinya. Dan biasanya lessor akan menegur agar lessee mempunyai itikad baik untuk

---

<sup>101</sup> Opcit, hal. 11.

memenuhi prestasi. Wanprestasi dari lessee ini dapat berupa tidak mau membayar biaya sewa kepada lessor sehingga akan merugikan lessor, padahal pada kenyataannya lessee telah menguasai dan memperoleh manfaat ekonomis dari benda yang menjadi obyek perjanjian financial lease.

Dalam finance lease, rental yang dibayar oleh lessee kepada lessor terdiri dari unsur interest dan principal repayment. Komposisi antara interest rate dan principal repayment ini akan selalu bervariasi sesuai dengan besar outstanding principal dan kapan rental tersebut dibayar.

Dalam praktek suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal mengenai subyek perjanjian financial lease, obyek perjanjian, jangka waktu, imbalan jasa lease serta cara pembayarannya, hak optie bagi lessee, kewajiban perpajakan, penutupan asuransi, tanggungjawab atas obyek perjanjian financial lease, akibat kejadian lalai dan akibat rusak atau hilangnya obyek perjanjian lease.

Dengan putusnya perjanjian financial lease secara sepihak oleh lessee, maka lessor akan menuntut kepada lessee untuk meminta kembali barang yang telah dikuasai oleh lessee. Apabila barang/benda tidak ditarik kembali oleh lessor maka lessor adalah

pihak yang dirugikan, karena sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian financial lease.<sup>102</sup>

Ada juga didapati bahwa dalam kontrak leasing diberikan hak yang begitu mudah bagi lessee untuk memutuskan kontrak di tengah jalan. Karena sering juga harga barang modal dapat dijual kapan saja oleh lessor dengan harga yang dapat menutupi bahkan seringkali melebihi dari sisa hutang lessee. Dengan demikian, tidak banyak resiko yang harus dipikul oleh lessor maupun lessee jika terjadi pemutusan kontrak leasing di tengah jalan. Tetapi tentunya ada beberapa jenis barang modal yang tidak gampang dilakukan penjualan dalam keadaan bekas, seperti yang terjadi pada beberapa jenis mesin. Maka biasanya, untuk leasing seperti ini, tidak diberikan kemudahan bagi lessee untuk memutuskan kontrak di tengah jalan.

## 2.5. Daluwarsa

Daluwarsa adalah untuk memperoleh sesuatu atau membebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Ada dua macam daluwarsa yaitu *acquisitieve verjaring* dan *extinctieve verjaring*. *Acquisitieve verjaring* adalah lampaunya waktu yang menimbulkan hak. Syarat adanya daluwarsa ini harus adanya itikat baik dari yang menguasai suatu benda. Dan

---

<sup>102</sup> Sukardi, Opcit 68

Extinctieve verjaring yaitu lampau waktu yang melenyapkan atau membebaskan terhadap tagihan atau kewajiban. Sehingga tanpa adanya lembaga daluarsa ini, maka ahli waris dapat dituntut dalam waktu untuk melunasi suatu utang. Dapat dibayangkan seseorang yang menemukan diantara kertas-kertas lama sebuah pengakuan utang yang seabad, atas dasar hal itu ahli waris tersebut akan menuntut ahli waris yang berhutang. Kemungkinan ahli waris dari yang berhutang tidak mengetahui tentang adanya pengakuan utang maupun batalnya utang itu.

Putusnya perjanjian financial lease dapat dilihat terhadap beberapa perusahaan leasing dalam tabel sebagai berikut:

Adira Finance	Armada Finance	BFI Finance
1. Putusnya perjanjian financial lease dapat terjadi karena lessee wanprestasi, sehingga dengan demikian benda yang menjadi objek lessee dapat ditarik kembali oleh lessor.	1. Putusnya perjanjian financial lease pada umumnya terjadi sesuai dengan klausul perjanjian, karena benda yang menjadi objek lesee selalu diawasi oleh lessor.	1. Putusnya perjanjian financial lease terjadi karena wan prestasi sehingga lessor dapat menarik kembali benda yang menjadi objek perjanjian.
2. Benda yang menjadi objek perjanjian	2. Benda yang menjadi objek leasing adalah milik lessor dan tidak	2. Benda yang menjadi objek perjanjian adalah milik lessor dan tidak dapat dialihkan kepada

financial lease adalah milik lessor sehingga tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga tanpa seijin lessor	dapat dialihkan kepada pihak ketiga.	pihak ketiga.
--	--------------------------------------	---------------

## II. Kedudukan Benda yang Menjadi Obyek Leasing Perjanjian Financial lease Setelah diputusnya sepihak oleh lessee

### 1. Kedudukan menurut Fungsi dan jenis benda yang menjadi objek setelah putusnya perjanjian financial lease .

Dalam perspektif hukum maka perlu dibedakan fungsi benda sesuai dengan jenis benda yang menjadi objek perjanjian. Pengertian benda dalam arti luas dianut oleh KUHPerdara sebagaimana yang tercantum dalam pasal 499 KUHPerdara. Benda yang menjadi objek hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu benda yang berwujud dan benda yang tidak berwujud. Benda yang berwujud adalah benda yang dapat dilihat oleh indera seperti, rumah, tanah mobil dan sebagainya dan benda yang tidak berwujud yaitu bendayang tidak dapat diraba dan dilihat oleh panca indera misalnya hak pengarang, hak tagihan dan sebagainya. Dan dari jenisnya dapat dibedakan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Dalam perjanjian financial lease dalam penelitian ini adalah termasuk benda berwujud dan merupakan benda bergerak atas nama, karena bentuk dan jenis inilah yang membedakan dalam peralihannya terhadap pihak ketiga. Terhadap benda bergerak tidak atas nama penyerahannya cukup dengan penyerahan nyata tetapi terhadap benda bergerak atas nama disamping dengan penyerahan nyata maka harus diikuti dengan penyerahan yuridis.

Dum truck yang menjadi obyek dalam perjanjian leasing sebelum perjanjian financial lease ditandatangani oleh lessor dan lessee, maka status benda tersebut mutlak menjadi milik lessor yang dalam hal ini lessor dapat membeli benda tersebut dari supplier. Sebagaimana diketahui dalam perjanjian financial lease dapat juga terjadi ada tiga pihak yaitu supplier sebagai penyedia barang modal, lessor sebagai pemilik dana dan lessee sebagai pengguna atau yang memperoleh manfaat ekonomi dari benda tersebut.

Dalam hal obyek perjanjian leasing masih berada pada supplier maka status benda tersebut adalah murni menjadi milik supplier, karena lessor belum menyerahkan sejumlah dana untuk membeli barang tersebut, dengan demikian belum terjadi ikatan apapun antara supplier, lessor dan lessee. Akan tetapi setelah terjadi perjanjian financial lease, maka baru terjadi perikatan dari para pihak tersebut. Pada kenyataannya terjadinya perikatan perjanjian financial

lease diawali dari keinginan lessee untuk memperoleh barang modal untuk kepentingan usahanya.

Bagi perusahaan yang modalnya kurang, dengan perjanjian leasing akan memberikan kesempatan bernapas. Setelah jangka lease selesai, ia dapat memiliki barang modal yang bersangkutan. Perusahaan yang memerlukan sebagian barang modal tertentu dalam suatu proses produksi secara tiba-tiba, tetapi tidak mempunyai dana tunai yang cukup, dapat mengadakan perjanjian leasing untuk mengatasinya.

Dalam perjanjian leasing akan lebih menghemat biaya dalam hal pengeluaran dana tunai, dibanding dengan membeli secara tunai. Adapun prosedur dari mekanisme leasing yang menyangkut pihak-pihak tersebut di atas, secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>103</sup>

1. Lessee bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk supplier peralatan dimaksud.
2. Setelah Lessee mengisi Formulir Permohonan Lease, mengirimkan kepada Lessor disertai dokumen pelengkap.
3. Lessor mengevaluasi kelayakan kredit serta memutuskan untuk memberikan fasilitas lease dengan syarat dan kondisi yang

---

<sup>103</sup> Komar Andasmita, "*Suplemen Leasing (Teori dan Praktek)*", Ikatan Notaris Indonesia, Jawa Barat, 1983, hal. 63.

disetujui Lessee (lama kontrak pembayaran sewa lease), maka kontrak lease dapat ditandatangani.

4. Pada saat yang sama, Lessee dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang di-lease dengan perusahaan asuransi yang disetujui Lessor, seperti yang tercantum pada kontrak Lease. Antara Lessor dan Perusahaan Asuransi terjalin Perjanjian Kontrak Utama.
5. Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani Lessor dengan supplier peralatan tersebut.
6. Supplier dapat mengirim peralatan yang di-lease ke lokasi Lessee. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, supplier akan menandatangani Perjanjian Pelayanan Purna Jual.
7. Lessee menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada Supplier.
8. Supplier menyerahkan surat tanda terima (yang diterima dari Lessee), Bukti Pemilikan dan Pindahan Pemilikan kepada Lessor.
9. Lessor membayar harga peralatan yang di-lease kepada Supplier.
10. Lessee membayar sewa lease secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak Lease.

Setelah terjadi perjanjian financial lease tersebut maka dum truck tersebut akan diserahkan penguasaannya oleh Lessor kepada

Lessee. Dan mekanisme penyerahannya adalah secara nyata (feitelijk levering).

Feitelijke levering adalah penyerahan yang nyata dari suatu benda, sehingga benda tersebut dialihkan ke dalam kekuasaan yang nyata dari pihak lawan. Sedangkan juridische levering adalah penyerahan milik beserta hak untuk memiliki suatu benda kepada pihak lainnya.

Ada tiga macam cara penyerahan (levering) benda bergerak, yaitu sebagai berikut:

a. Penyerahan nyata (*feitelijke levering*).

Feitelijke levering adalah suatu penyerahan secara nyata terhadap benda bergerak berwujud yang dilakukan oleh pemilik terhadap pihak lainnya (Pasal 612 KUH Perdata).

b. Penyerahan kunci

Penyerahan kunci adalah suatu penyerahan terhadap benda bergerak, dimana benda bergerak itu berada di dalam suatu tempat/gedung tempat benda tadi disimpan (Pasal 612 KUH Perdata).

c. Penyerahan tidak perlu dilakukan

Penyerahan tidak perlu dilakukan disebabkan benda yang akan diserahkan telah berada di tangan/dikuasai oleh yang hendak menerimanya.

Dengan dikuasainya obyek benda dalam perjanjian financial lease oleh Lessee, maka Lessee telah memperoleh manfaat secara ekonomis dari benda tersebut.

2. Perspektif lessor dan lessee terhadap objek dalam Perjanjian Financial lease, setelah putusnya perjanjian financial lease

Dari hasil penelitian maka benda setelah diterima oleh Lessee, Lessee dapat secara bebas menggunakan benda tersebut untuk kepentingannya dan Lessor tidak secara ketat mengawasi penggunaannya. Hal ini karena telah diperjanjikan sebelumnya antara Lessor dan Lessee bahwa Lessee akan memperoleh secara bebas adanya manfaat ekonomi dari benda yang menjadi obyek perjanjian dan tidak boleh Lessor intervensi dalam penggunaannya. Dengan digunakannya benda tersebut oleh Lessee, maka Lessee akan memperoleh keuntungan-keuntungan dari perjanjian financial lease tersebut.

Secara umum dapat dikatakan bahwa keuntungan yang menarik dari metode pembiayaan leasing ini adalah biayanya yang cukup rendah. Disamping itu tentu masih banyak lagi alasan-alasan lain mengapa perusahaan-perusahaan lebih suka memilih leasing dari pada membeli.

Secara terperinci, keuntungan-keuntungan metode leasing dibandingkan dengan metode-metode lainnya adalah sebagai berikut:<sup>104</sup>

- a. Capital Saving : Leasing Company melakukan pembayaran dimuka untuk pembelian peralatan (front-end expenditure), pembayaran mana seringkali dilakukan seluruhnya (100% financing) atau dengan sedikit uang muka dari Lessee.

Dengan demikian Lessee dapat mempergunakan dana yang dimilikinya sendiri untuk membiayai proyek-proyek lain, untuk cadangan-cadangan, untuk pengeluaran-pengeluaran musiman dan lain-lain.

- b. Pembiayaan dengan metode leasing, sifatnya sangat flexible. Perusahaan leasing lebih mudah menyesuaikan diri dengan kebutuhan Lessee dibandingkan dengan Bank atau lembaga-lembaga keuangan lainnya terutama dalam masalah-masalah struktur perjanjian kontraknya; pembayaran rentnya lebih dapat disesuaikan dengan perkiraan revenue si Lessee dan disusun suatu sistem pembayaran semacam balloon payments pada saat diimuka atau diakhir masa sewa, stepped rentals dan sebagainya.

- c. Dengan membiayai perusahaan melalui Leasing, credit standing si perusahaan tersebut tidak mempengaruhi atau terganggu.

Dengan demikian perusahaan masih tetap mempunyai

---

<sup>104</sup> Amin Azharie, "Status Kepemilikan Barang di Leased dan Upaya Hukum Dalam Hal Terjadi Wanprestasi oleh Lessee", 1990, hal 8.

kesempatan untuk meminjam dana dari sumber-sumber lain sesuai dengan credit line yang dimilikinya.

- d. Dengan suatu lease, perusahaan dapat menyusun neracanya berdasarkan ON atau OFF BALANCE SHEET considerations sesuai dengan accounting objective yang hendak dicapainya.
- e. Leasing dapat pula melindungi Lessee dari resiko penurunan nilai uang yang disebabkan oleh karena inflasi. Memang, didalam menentukan tarifnya, Lessor sudah memperhitungkan adanya kemungkinan inflasi dimasa yang akan datang.

Tetapi adanya devaluasi sebagai akibat dari Keputusan Pemerintah ataupun tingkat inflasi diluar dugaan adalah merupakan hal yang uncontrollable, dan unpredictable. Jadi, dengan adanya tarif Leasing yang tetap/fixed, Lessee akan berlindung dari adanya penurunan nilai mata uang yang unpredictable tersebut.

- f. Leasing akan melindungi Lessee dari obsolency (keusangan), adanya perubahan situasi pasar dan situasi-situasi lain dimasa yang akan datang yang sifatnya tidak pasti.
- g. Adanya pembatasan pengeluaran uang maupun pembatasan perjanjian pinjaman jangka panjang akan dapat diatasi melalui leasing sebab pembayaran lease dapat dilakukan melalui sumber dana dari working capital.

- h. Pembayaran lease dapat disesuaikan dengan pola penerimaan perusahaan oleh sebab itu lease akan dapat lebih mudah untuk menyusun Cash Flow.
- i. Biaya sewa (lease rentals) biasanya diperhitungkan sebagai expense sehingga mengurangi taxable income.

Dan biasanya lease rentals ini lebih besar daripada biaya depresiasi dan biaya bunga. Dengan demikian taxable income akan lebih kecil dan Lessee mendapat keuntungan penghematan pajak.

Keuntungan inilah yang menjadi pertimbangan Lessee dalam menulis financial lease sebagai pilihannya dalam memenuhi kebutuhan bisnisnya.

Obyek financial lease biasanya dibeli oleh lessor dari supplier atas permintaan lessee. Sebelum barang tersebut dibeli, lessee dan supplier telah mengadakan pembicaraan mengenai jenis dan tipe barang, cara pengiriman barang, mengenai service dan perawatan dan juga mengenai harga barang. Kemudian supplier mengirim barang ke lokasi dimana lessee bisa menggunakan barang tersebut. Apabila supplier cidera janji, maka yang berhak menggugat adalah lessor sedangkan lessee dapat ikut sebagai penggugat kedua atau lessor memberi kuasa kepada lessee untuk mewakilinya.

Demi kepastian hukum bagi semua pihak maka penjelasan mengenai obyek lease harus diperinci secara jelas mengenai jenis, jumlah, lokasi dan lain-lainnya. Obyek lease bisa berupa arang

bergerak maupun barang tidak bergerak. Perlu diperhatikan bahwa jika suatu mesin yang dimiliki oleh lessor dilekatkan pada suatu tanah/bangunan, sedangkan tanah/bangunan tersebut dihipotekkan maka pemegang hipotek tersebutlah yang mempunyai hak prioritas atas mesin-mesin tersebut.

Hal ini sesuai dengan Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Biasanya atas mesin atau barang ditempelkan tanda-tanda yang menyebutkan bahwa barang tersebut adalah milik lessor agar jika terjadi penyitaan atas tanah/bangunan tersebut maka mesin-mesin milik lessor tersebut tidak ikut tersita. Untuk hal tersebut maka lessor harus hati-hati dan menyelidiki lebih dahulu dimana barang tersebut akan dilekatkan. Dan sebaiknya juga diatur bahwa lessee tidak boleh memindahkan barang tersebut tanpa izin dan sepengetahuan lessor.

Dengan demikian lessee akan bertanggungjawab atas penggunaan atas obyek benda dalam perjanjian financial lease. Pertanggungjawaban lessee tersebut dapat diartikan bahwa atas hilangnya barang/musnahnya benda, maka lessee akan mempertanggungjawabkan pada lessor.

### III. Penuntutan terhadap Pihak Ketiga

1. lessor dapat menuntut benda objek perjanjian yang berada pada pihak ketiga, karena pihak ketiga beritikad buruk

Penuntutan oleh lessor terhadap pihak ketiga terjadi karena seringkali lessee menyalahgunakan benda yang menjadi objek perjanjian financial lease, yaitu dengan cara dijual kepada pihak ketiga. Hal ini dimungkinkan karena dump truck sebagai benda bergerak atas nama, yang mana sebenarnya BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor) adalah atas nama lessee yang kemudian menjadi jaminan dan dikuasai lessor sedangkan lessee hanya membawa STNK (Surat Tanda Nomor Kendaraan) atas namanya. Dengan demikian akan memudahkan lessee untuk mengadakan kepada pihak ketiga.

Hal ini berarti baik lessee maupun lessor harus berhati-hati menyusun suatu kontrak lease, adanya sedikit kehilafan akan dapat menimbulkan perselisihan yang merugikan kedua belah pihak dikemudian hari. Jadi, diharapkan lessee mempelajari dahulu sebaik-baiknya rencana investasi yang akan dibiayai financial lease tersebut. Demikian pula lessor harus mempelajari bagaimana kondisi lessee dan bagaimana prospeknya dimasa yang akan datang serta resiko-resiko apa yang harus dihadapi.

Financial lease adalah suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah noncancelable bagi pihak lessee. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas penggunaan suatu asset yang menjadi obyek lease. Lessee berhak untuk memperoleh manfaat

ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak kepemilikannya tetap dipegang oleh lessor.

Dengan demikian lessor berkepentingan memperoleh suatu imbalan jasa (uang sewa) yang pada pokoknya merupakan tebusan berkala harga perolehan barang ditambah ongkos pembiayaan, dan lagi pula pihak lessee tetap berkewajiban membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut serta mengembalikan barang yang di-"lease". Kewajiban lessee untuk membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut tidak terhenti atau berkurang, walaupun barang yang menjadi obyek lease itu musnah. Bahkan lessee tetap berkewajiban membayar seluruh imbalan jasa walaupun lessee mungkin belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut.<sup>105</sup> Dalam melakukan transaksi jual beli antara lessee dan pihak ketiga pada kenyataannya tidak sepengetahuan oleh lessor hal ini merupakan indikasi bahwa pihak ketiga tersebut tidak beritikad baik karena pihak ketiga tersebut membeli tanpa disertai Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor yang nota bene masih dijadikan jaminan dan dikuasai oleh lessor. Dengan penjualan benda oleh lessee kepada pihak ketiga, ini berarti lessee telah wanprestasi karena dalam perjanjian semula lessee tidak diperbolehkan untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak ketiga.

Sebagaimana diketahui bahwa lessor mendapatkan hak milik atas benda bergerak berupa dum truck yang kemudian diserahkan

---

<sup>105</sup> Rickar Burton S., *"Aspek Hukum Dalam Bisnis"*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal. 140.

untuk dipakai lessee, untuk suatu jangka waktu maximum sama dengan masa kegunaan ekonommi benda yang bersangkutan.

2. Lessor tidak dapat menuntut benda yang berada pada pihak ketiga, karena pihak ketiga beritikad baik

Pada prinsipnya selama perjanjian lessee tidak dapat mengalihkan benda yang menjadi objek perjanjian, tetapi dapat diperjanjikan dalam klausul perjanjian bahwa benda yang menjadi objek dalam perjanjian financial lease apabila dialihkan kepada pihak lain atau pihak kertga harus mendapat persetujuan lessor.

Lessor tidak dapat menuntut pada pihak ketiga apabila penjualan oleh lessee sudah mendapat persetujuan dari lessor, hal ini menunjukkan bahwa pihak ketiga ketika membeli sudah beritikad baik. Lessor berkedudukan sebagai penyandang dana, baik tunggal atau bersama-sama dengan penyandang dana lainnya, sementara barang obyek leasing disediakan oleh pihak ketiga atau oleh lessee sendiri. Sebaliknya pada sewa menyewa biasa, barang obyek sewa adalah memang miliknya lessor. Jadi kedudukan lessor adalah sebagai pihak yang menyediakan barang obyek sewa.

Sebenarnya latar belakang mengapa leasing diperlukan oleh lessee adalah pihak lessee membutuhkan barang tertentu sementara tidak cukup tersedia dana atau tidak perlu mengeluarkan dana sendiri untuk memperoleh barang tersebut lewat transaksi jual beli.

Maka kemudian sebagai gantinya jual beli, hukum menyediakan kemudahan bagi lessee lewat pranata hukum yang disebut leasing. Dalam hal ini, lessorlah yang bertindak sebagai penyedia dana.

Menilik dari transaksi leasing, bahwa yang sebenarnya terjadi tidak lain dari pengembangan dari sewa menyewa konvensional. Karena itu, seperti biasanya dalam hubungan antara yang menyewakan dengan penyewa, maka yang menjadi pemilik yuridis dari benda obyek sewa tersebut adalah pihak yang menyewakan benda. Bukan pihak penyewa benda yang bersangkutan. Kepada penyewa hanya diberikan hak untuk menguasai dan mempergunakan hasil dengan batasan-batasan seperti yang disebutkan dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan.

Ketentuan kepemilikan dalam hal sewa menyewa konvensional pada prinsipnya juga masih dianut dalam suatu kontrak leasing. Hanya saja, dalam suatu kontrak leasing, kadangkala kepada pihak lessee diberikan kesempatan untuk memiliki barang modal, yaitu apabila lessee menggunakan hak opsi beli, dalam hal leasing yang memberikan hak opsi beli tersebut. Dalam artian bahwa pihak lease secara yuridis berubah fungsinya dari hanya penyewa menjadi pemilik barang leasing tersebut pada saat lessee menggunakan hak opsi belinya. Biasanya jika lessee ingin menggunakan hak opsi belinya, dia harus membayar sejumlah uang tertentu kepada lessor. Dan apabila karena alasan apa pun, pihak lessee tidak

menggunakan hak opsi belinya, maka dia tetap saja berstatus sebagai penyewa, sampai dengan kontrak leasing berakhir. Sehingga apabila lessee akan mengalihkan benda yang bmenjadi objek perjanjian maka harus mendapat persetujuan lessor. Namun apabila lessee akan menggunakan hak opsinya maka barang akan beralih kepada lessee.

Dengan demikian lessor tidak dapat menarik kembali barangnya pada pihak ketiga yang beritikad baik, yaitu penjualan benda yang menjadi objek perjanjian financial lease telah disetujui oleh lessor. Tetapi hal ini tidak berarti utang lessee terhadap lessor lunas atau telah selesai.

## C. Pembahasan

### I. Hal-hal yang meyebabkan putusnya Perjanjian Financial lease

1. Karena sesuai dengan klausul perjanjian antara lessor dan lessee

#### 1.1. Perjanjian financial lease sebagai undang-undang antara lessor dan lessee

Perjanjian yang dibuat oleh lessor dan lessee merupakan undang-undang diantara para pihak, ini artinya para pihak harus dapat melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Dan tanpa itikad baik dari para pihak maka perjanjian ini akan dapat

dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian tersebut.<sup>106</sup>

Seperti juga perjanjian lainnya, tentu perjanjian leasing dapat diputuskan kapan saja jika para pihak dalam perjanjian tersebut saling sepakat untuk itu. Ini memang prinsip yang berlaku umum dalam hukum kontrak. Biasanya, hak salah satu pihak untuk memutuskan kontrak dengan persetujuan pihak lain disebutkan secara eksplisit dalam kontrak yang bersangkutan.

Dalam praktek, pemutusan kontrak leasing secara konsensus ini sangat jarang terjadi. Hal ini dikarenakan karakteristik dari kontrak leasing dimana salah satu pihak berprestasi tunggal, dalam hal ini pihak lessor. Artinya, pihak lessor cukup sekali berprestasi, yaitu menyerahkan dana untuk pembelian barang leasing. Sekali dana dicairkan, maka pada prinsipnya selesailah tugas substansial dari lessor. Tinggal pihak supplier kemudian berkewajiban menyerahkan barang kepada lessee, dan selanjutnya pihak lessee harus mengembalikan uang cicilan kepada lessor.

Karena setelah mencairkan dana, selesailah sudah tugas substansial dari lessor, maka tentunya sangat sulit bagi lessor untuk ikut setuju jika pihak lessee ingin memutuskan kontrak di tengah jalan. Karena, kalau kontrak putus, lalu bagaimana dengan nasib dana yang telah dicairkan itu. Jika misalnya kemudian lessee

---

<sup>106</sup> Purwahid Patrik, dasar-dasar hukum perikatan, Mandar madju, Bandung, 1994, hal 38

harus menyerahkan kembali dana leasing di tengah jalan kepada lessor (payment), biasanya dalam kontrak ditegaskan bahwa lessee diharuskan juga membayar bunga (kadang-kadang dengan bunga diskon) plus biaya-biaya lainnya. Seandainya skenario ini yang terjadi, maka kontrak leasing yang bersangkutan belum dapat dikatakan putus, tetapi pelaksanaannya yang dipercepat. Dan dalam praktek, mempercepat waktu kontrak dari semula yang berjangka lebih lama, dapat saja dilakukan, bahkan sering juga hal tersebut diatur dengan tegas dalam perjanjian.

Kadang-kadang terdapat juga kontrak dimana kedua belah pihak dapat bebas memutuskannya di tengah jalan, dengan atau tanpa sebab sama sekali. Model kontrak seperti ini jarang dipraktikkan dan tidak sesuai dengan karakteristik kontrak leasing sebagai kontrak prestasi tunggal dari pihak lessor. Sebab, sekali lessor sudah berprestasi, maka tidak mungkin kontrak diputus di tengah jalan. Kecuali terhadap transaksi leasing dimana lessor belum sempat memberikan prestasinya dalam bentuk apapun, ataupun dalam leasing dengan mana lessor dengan mudah dapat menjual barang modal dan dengan barang yang mencukupi.

Sementara itu, apabila kontrak leasing diakhiri dengan konsensus para pihak justru pada saat belum ada satu pihak pun yang melakukan prestasi, misalnya pihak lessor pun belum mencairkan dananya, maka yang terjadi juga bukan pemutusan

kontrak. Tetapi lebih tepat dikatakan sebagai pembatalan kontrak. Akibatnya, kontrak dianggap tidak pernah ada sama sekali. Hanya saja dengan adanya Pasal 1266 KUH Perdata, maka terjadi kekaburan antara kontrak yang dibatalkan dengan kontrak yang diputuskan.

Apabila ditinjau dari aspek yuridis bahwa setiap perjanjian yang sah mengikat para pihak sebagaimana sebuah undang-undang. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (B.W.) yang meliputi syarat subyektif dan syarat obyektif yaitu: <sup>107</sup>

- a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan diri (*toesteming*).
- b. Adanya kecakapan untuk mengadakan perikatan (*bekwaanmheid*).
- c. Mengenai suatu obyek tertentu (*een bepaal onderwerp*).
- d. Mengenai kuasa yang diperbolehkan (*geoorloofde oorzak*).

Syarat kata sepakat dari mereka yang mengikat diri adalah menyangkut penawaran dan permintaan yang berisi pernyataan kehendak, baik dari yang menawarkan maupun lawannya untuk menyetujui diadakannya suatu perjanjian. Pernyataan kehendak sepakat terjadi apabila telah ada persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Tidak menjadi persoalan apakah pernyataan

---

<sup>107</sup> Soetojo Prawirohamidjodjo, "Hukum Perikatan", Surabaya : Bina Ilmu, 1984, hal. 23.

kehendak tersebut dilakukan secara eksplisit (tegas) atau implisit (diam-diam). Pada hakekatnya orang bebas mengadakan perjanjian apa saja selama didasari oleh itikad baik dan tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang, kesusilaan, kepatutan dan ketertiban umum. Dengan demikian perjanjian itu mengikat dan masing-masing pihak harus bertanggungjawab terhadap apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian itu. Hal itu sesuai dengan asas dalam perjanjian yaitu asas "kebebasan berkontrak" (*contracts vrijheid*). Dikemukakan oleh Subekti bahwa asas kebebasan berkontrak dengan sistem terbuka dari hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan.<sup>108</sup> Pasal-pasal tersebut dari hukum perjanjian merupakan pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal tersebut dapat disingkirkan apabila dikehendaki oleh para pihak yang akan membuat perjanjian.

Hukum perjanjian mempunyai sifat terbuka, artinya setiap pihak yang akan mengadakan perjanjian berhak mengadakan segala bentuk perjanjian yang memuat berbagai syarat yang dikehendaki, bahwa dengan menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 1439 KUH Perdata, yaitu: "kedua belah pihak diperbolehkan dengan persetujuan-persetujuan istimewa, memperluas atau

---

<sup>108</sup> Subekti, "*Hukum Perjanjian*", Jakarta : Intermas, 1985, hal. 35.

mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini, bahwa mereka itu diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun".<sup>109</sup> Hal ini berarti KUH Perdata hanyalah memuat kaidah-kaidah yang bersifat sebagai pelengkap (*aanvullendrecht*) dan tidak bersifat memaksa (*dwingendrecht*).<sup>110</sup>

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka timbul dalam praktek bisnis yang dikenal dengan perjanjian baku (*standart contract*), yaitu suatu perjanjian yang seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Seringkali dalam praktek perjanjian ini dituangkan dalam bentuk formulir yang disiapkan oleh pelaku usaha atau lessor yang harus diisi atau ditandatangani oleh lessee.

Meskipun perjanjian baku muncul atas kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, di sisi lainnya justru membatasi kebebasan para pihak untuk mencapai kesepakatan. Sehingga mengesankan kedudukan yang tidak seimbang di antara para pihak, dimana lessor dapat leluasa menentukan syarat-syarat atau prestasi yang harus dilakukan oleh lessee, sementara oleh lessee,

---

<sup>109</sup> AZ, Nasution, *"Konsumen dan Hukum"*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hal. 35.

<sup>110</sup> Satrio, J, *"Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"*, Harsa, 1998, hal. 12.

tidak mempunyai ruang tawar terhadap syarat atau prestasi yang diminta oleh lessor.

Namun demikian, lessee tidak serta merta kehilangan kebebasan dalam membuat kontrak, karena dia masih memiliki kebebasan untuk tidak menyetujui perjanjian tersebut atau untuk tidak mengikatkan diri dalam perjanjian baku tersebut. Tidak ada pihak manapun yang dapat memaksa seseorang untuk menyepakati suatu perjanjian. Adanya paksaan menunjukkan bahwa tidak ada kesepakatan diantara para pihak. Oleh karena itulah bagi lessee diberikan hak untuk mengadakan perjanjian lain. Disinilah masih terdapat ruang kebebasan bagi lessee yang menjadi dasar pembenaan dari keberadaan perjanjian baku.

Dengan demikian perjanjian baku tetap memiliki keabsahan dilihat dari hukum. Bahkan keberadaan perjanjian baku sudah tidak dapat dipisahkan dari dunia bisnis dewasa ini.<sup>111</sup> Perjanjian baku muncul karena tuntutan dunia bisnis yang menginginkan setiap transaksi berlangsung efisien dan efektif, sehingga membutuhkan kecepatan dalam bertransaksi. Hal ini dikemukakan oleh Sultan Renny Sjahdeni bahwa: Keabsahan berlakunya perjanjian baku tidak perlu lagi dipersoalkan oleh karena perjanjian baku eksistensinya sudah merupakan kenyataan yaitu dengan dipakainya perjanjian baku secara meluas dalam dunia bisnis sejak

---

<sup>111</sup> Abdul Kadir Muhammad, Op cit, hal 96

lebih dari 80 tahun lamanya. Kenyataan ini terbentuk karena perjanjian bisnis tidak dapat lagi berlangsung tanpa perjanjian baku. Perjanjian baku diperlukan oleh dan karena itu diterima masyarakat.<sup>112</sup> Asas kebebasan berkontrak dan sifat terbuka dari hukum perjanjian memang mendukung perkembangan dalam hubungan-hubungan hukum, baik nasional maupun internasional. Apalagi dalam Pasal 27 UUD 1945 dikatakan bahwa setiap orang mempunyai kedudukan yang sama didepan hukum, tetapi kenyataan di masyarakat menunjukkan bahwa terdapat keadaan "tidak sama secara intrinsik" di depan hukum karena tidak seimbang kemampuan seseorang, seperti yang terdapat dalam revolusi PBB 239/48, disebutkan bahwa hak tersebut disebabkan oleh lemahnya konsumen dari sudut pendidikan, ekonomi dan daya saing.

Beberapa kaidah yang berkaitan dengan perjanjian financial lease terdapat dalam Buku III tentang Perikatan dan Buku IV tentang Pembuktian dan Kadaluwarsa. Dalam Buku III termuat berbagai hubungan hukum perikatan baik yang terjadi berdasarkan perjanjian maupun yang lahir karena undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata), sehingga dari kedua hubungan hukum yang lahir karena perjanjian atau karena undang-undang itu akan melahirkan

---

<sup>112</sup> Sutan Reny Sjahdeni, *"Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang dengan Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia"*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 71.

suatu "Perikatan", yaitu hubungan hukum antara dua pihak, dimana disatu pihak ada hak dan disatu pihak lain ada kewajiban.<sup>113</sup> Hubungan lessee dan lessor yang merupakan perikatan tersebut yang lahir dari suatu perjanjian, mengenai pengertian, syarat sahnya, akibat-akibat dan penafsirannya serta jenis-jenisnya termuat dalam pasal-pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata. Dalam Bab VII Buku III KUH Perdata terdapat ketentuan-ketentuan tentang perikatan tertentu karena adanya perjanjian, yang ditunjuk oleh undang-undang (perikatan jual beli, pinjam meminjam, tukar menukar dan sewa menyewa dan lain-lain).

Sedang perikatan yang lahir karena undang-undang terjadi baik karena undang-undang saja atau karena akibat suatu perbuatan terdapat dalam Pasal 1352 dan Pasal 1353 KUH Perdata. Selanjutnya diantara kedua jenis perikatan yang lahir karena undang-undang ini yang terpenting adalah perikatan yang terjadi akibat suatu perbuatan terutama perbuatan yang melanggar hukum seperti yang terdapat dalam Pasal 1353, sedang pertanggungjawaban perbuatan itu tidak saja merupakan perbuatan sendiri tetapi juga perbuatan dari perorangan termasuk tanggung jawabnya (misal: perbuatan seorang buruh merupakan tanggung jawab majikan).<sup>114</sup> Hubungan hukum antara lessee dan lessor

---

<sup>113</sup> Satrio, J, "*Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Harsa, 1993, hal. 3.

<sup>114</sup> Az, Nasution, Op. Cit, 1995, hal. 40.

dalam kebebasan berkontrak dapat digolongkan dalam tiga kategori, yaitu:

1. Hubungan hukum yang terjadi dengan menggunakan syarat-syarat baku (standard contrasten, algemne voorwaden, standard contract).
2. Hubungan secara sukarela.
3. Hubungan hukum secara tidak sukarela.

Ad. 1. Hubungan hukum yang terjadi dalam menggunakan syarat-syarat baku.

Bila kita tinjau ulang mengenai penjelasan Pasal 33 UUD 1945 yang menyebutkan bahwa: "Perekonomian berdasar atas demokrasi ekonomi, kemakmuran bagi segala orang. Sebab itu cabang-cabang produksi yang penting dari negara dan menguasai hidup orang banyak harus dikuasai oleh negara. Kalau tidak nampak produksi jatuh ke tangan orang seorang yang berkuasa dan rakyat yang banyak ditindasnya". Sedangkan dalam TAP. MPR No. IV/MPT/1978, Bab 2 E, Butir 2 a menegaskan: "... Kehidupan bangsa harus merupakan kehidupan yang serasi dengan terdapatnya tingkat kemajuan masyarakat yang sama, merata dan seimbang serta adanya keselarasan kehidupan yang sesuai dengan kemajuan bangsa".

Dengan adanya kedua dasar hukum tersebut, sebenarnya telah ada jaminan dalam keseimbangan, keserasian dan keselarasan dan peri kehidupan berbangsa. Keseimbangan dalam kehidupan berbangsa dapat dicapai apabila ditumbuhkan keseimbangan antara hak dan kewajiban diantara semua pihak dalam hubungan-hubungan hukum dan perekonomian<sup>115</sup>.

Dalam perjanjian dengan menggunakan syarat baku, tidak terdapat suatu keseimbangan kemampuan antar para pihak, sehingga kebebasan berkontrak hanya berupa suatu utopia belaka bagi konsumen. Ketidakseimbangan sosial ekonomis ini merupakan pemicu terjadinya perbuatan penyalahgunaan kedudukan ekonomi (economic diress) yang dapat merugikan konsumen. Keadaan sosial ekonomi masyarakat seperti itu di Amerika Serikat telah mendorong pengadilan-pengadilan untuk menangani dan memutus perkara-perkara "penyalahgunaan keadaan".<sup>116</sup>

Di Inggris, para pakar hukum juga mulai berkembang pendiriannya menyangkut perjanjian dengan syarat baku ke arah penanganan kasus-kasus penyalahgunaan keadaan. Tentang salah satu bentuk perjanjian dengan syarat baku, klausula pengecualian kewajiban (exemption clause), seorang hakim tinggi Inggris, Lord Denning, dalam pertimbangan hukumnya dalam

---

<sup>115</sup> Soerjono Sukanto, faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum, Rajawali Press, Jakarta, 1983, hal 70

<sup>116</sup> M.J. Leder, 1980, hal. 52.

memutuskan perkara Mrs. Adler lawan Dickson dalam penyalahgunaan pelayanan penumpang seperti yang dijanjikan oleh suatu agen biro perjalanan, menyampaikan pertimbangannya dan menyarankan agar kompensasi dari pembayaran ex gratia dalam kasus pemberian jasa penerbangan, dimana penumpang telah dirugikan, tidak boleh menyalahgunakan keadaan perusahaan. Ini adalah menyalahgunakan keadaan perusahaan. Ini adalah kebalikan dari prinsip yang sudah ada. Hal ini dilakukan dibawah kebebasan berkontrak secara samar, tetapi disisi lain kebebasan berkontrak secara samar, tetapi disisi lain kebebasan merupakan segalanya. Perusahaan bebas untuk memaksakan kehendak mereka. Tetapi kebebasan tidak dibenarkan bila dilakukan terhadap individu sebagai obyek.<sup>117</sup> Di Indonesia, seperti kita ketahui, hampir setiap perjanjian dengan dealer mobil, pengembang perumahan, perjanjian kredit dengan bank, perjanjian financial lease antara lessor dan lessee dan masih banyak perjanjian lainnya adalah menggunakan syarat baku, sehingga tidak terdapat kebebasan kehendak dari para pihak. Dari kondisi seperti diatas, tidak seimbang nya kemampuan ekonomis, tingkat pendidikan dan daya saing debitur dibandingkan dengan para kreditur pada umumnya menimbulkan keraguan apakah terdapat unsur kebebasan berkontrak dari konsumen disatu pihak dan

---

<sup>117</sup> Borrie, Gordon, *"The Consumer, Society and The Law"*, Penguin Books, Middlesex, England, 1981 hal 27.

produsen di pihak lain, dalam suatu perjanjian sehingga mengikat mereka sebagai undang-undang seperti dalam ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata.

Suatu klausula yang disediakan lessor dalam suatu konsep surat perjanjian, tidak pernah dapat ditinjau kembali. Lessee hanya dapat menerima syarat-syarat perjanjian itu atau tidak mengadakan perjanjian sama sekali (take it or leave it). Kelebihan kemampuan pengusaha tertentu untuk menentukan sendiri syarat-syarat suatu perjanjian, tanpa dapat dikoreksi kecuali lessee bersedia untuk tidak mendapatkan barang atau jasa yang dibutuhkannya, menyebabkan lessee pada dasarnya kehilangan kebebasannya. Dalam kondisi demikian, bagi lessee asas kebebasan dalam hukum perjanjian, berarti tidak adanya kebebasan kehendak.

Hubungan hukum secara sukarela dapat terjadi antara lessee dan lessor, dengan mengadakan perjanjian tertentu. Dengan perjanjian atau persetujuan tersebut, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu "Setiap perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri dengan seseorang atau lebih". Hubungan hukum ini menimbulkan hak dan kewajiban yang sama pada masing-masing pihak. Apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk memberikan sesuatu, berbuat atau tidak berbuat sesuatu sesuai perjanjian tersebut, maka dapat terjadi perbuatan ingkar janji (cidera janji, wanprestasi), misalnya

lessor menyerahkan barang yang tidak sesuai baik mengenai mutu, saat penyerahan dan lain-lain sebagaimana diperjanjikan.

Perbuatan ingkar janji lessor ini memberikan hak pada pihak lain, dalam hal ini lessee untuk menggugat ganti rugi berupa biaya, kerugian dan bunga, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang selengkapnya adalah sebagai berikut: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

Dalam hal keadaan memaksa (*force majeure*) atau kejadian tidak sengaja, suatu gugatan ganti kerugian, bunga dan biaya-biaya lainnya, sekalipun terbukti merupakan perbuatan wanprestasi dan kelalaiannya, dapat ditolak.

Dalam Pasal 1245 KUH Perdata, disebutkan tentang keadaan *force majeure* tersebut: "Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama sudah melakukan perbuatan yang terlarang".

Salah satu bentuk perjanjian yang disebut dalam KUH Perdata adalah jual beli, yaitu perjanjian dimana satu pihak (penjual)

mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan (barang atau jasa), dan pihak lainnya (pembeli) membayar harga yang diperjanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata). Sedangkan Pasal 1458 KUH Perdata memberikan sifat dari perjanjian jual beli, yaitu: "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar".

Ketentuan dalam pasal tersebut memperlihatkan bahwa perjanjian sudah terjadi setelah ada kesepakatan, sekalipun oleh penjual barang belum diserahkan atau barang tersebut belum dibayar oleh pembeli. Menurut Prof. Subekti, berdasarkan sistem KUH Perdata perjanjian jual beli itu bersifat "obligatoir", artinya perjanjian jual beli itu belum memindahkan hak milik atas kebendaan yang diperjanjikan. Perjanjian jual beli baru memberikan hak pada pembeli untuk menuntut diteruskannya hak milik kebendaan yang diperjanjikan. Bila terjadi ingkar janji dari pihak penjual dan barang belum diserahkan pada pembeli dapat terjadi pembeli tidak memperoleh barang yang diperjanjikan, tetapi berhak untuk mendapatkan ganti rugi, biaya dan bunga karena wanprestasi itu.<sup>118</sup>

---

Subekti, "*Hukum Perjanjian*", Pembimbing Masa, Jakarta, 1963, hal. 87.

### Ad. 3. Hubungan hukum secara tidak sukarela

Hubungan hukum jenis ini terjadi tanpa adanya suatu persetujuan atau perjanjian, yang disebabkan oleh suatu perbuatan atau kelalaian atau kurang hati-hati satu pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Pasal 1352 KUH Perdata yang mengatur tentang hubungan hukum yang lahir karena undang-undang, baik karena undang-undang saja, maupun karena undang-undang sebagai akibat perbuatan seseorang. Perbuatan seseorang itu dapat berupa perbuatan yang diperbolehkan (Pasal 1354 KUH Perdata), maupun perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Dalam pasal 1365 KUH Perdata disebutkan: "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian pada seorang lain, menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Dengan ketentuan pasal diatas, Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 13 Desember 1951, dalam perkara No. 92/1950/Pdt, dengan setiap perbuatan, dimaksudkan termasuk perbuatan lalai atau kurang hati-hati, sedang unsur kesalahan (*schuld*) itu diukur dari perbuatan atau kelalaian tidak saja karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (kewajiban hukum pelaku dan hak orang lain), tetapi juga perbuatan atau kelalaian yang bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan

yang harus diindahkan dalam masyarakat, baik mengenai orang maupun barang.<sup>119</sup>

Selanjutnya Pasal 1367 memperluas secara terbatas pihak-pihak yang dianggap bertanggung jawab, dari suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, dalam hal ini pasal 1367 ayat (3) KUH Perdata menentukan: "Para majikan dan mereka yang mengangkat orang lain untuk mengerjakan urusan mereka, bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang gajian dan bawahan mereka dalam pekerjaan untuk apa mereka itu diperkerjakan".

Ditinjau dari perlindungan lessee, keberadaan perjanjian baku juga tidak bertentangan dengan undang-undang. Meskipun lessor memiliki kebebasan untuk menuangkan syarat-syarat perjanjian baku atau klausula baku, namun secara substansial tidak diperkenankan memuat klausula yang merugikan kepentingan lessee yang disebut dengan klausul eksensorasi. Mariam Darus Badruzaman mengemukakan salah satu isi klausula eksensorasi adalah: "Klausul yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajiban membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan huku".<sup>120</sup> Secara umum, klausula eksensorasi (Exoneratie Clausule) berisi syarat-

---

<sup>119</sup> Ibid, hal 147

<sup>120</sup> Mariam Darus Badruzaman, "Aneka Hukum Bisnis", Bandung: Alumni, 1994, hal. 47.

syarat yang membatasi atau menghapus atau meringankan, tanggung jawab pada salah satu pihak. Dengan demikian, putusnya perjanjian financial lease dapat saja terjadi karena kesepakatan antara lessor dan lessee.

## 1.2. Pelaksanaan perjanjian financial lease dengan itikat baik

Tanpa ada itikat baik maka perjanjian financial lease tidak akan dapat selesai atau putus sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak. Kepatuhan dan kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian berhubungan erat dengan penafsiran dari suatu persetujuan. Persetujuan dan kepatuhan adalah dua hal penting dalam pelaksanaan perjanjian.

Pasal 1338 KUH Perdata menentukan bahwa segala persetujuan harus dilaksanakan secara jujur, sedangkan menurut pasal 1339 KUHPerdata kedua belah pihak tidak hanya terikat oleh apa yang secara tegas disebutkan dalam perjanjian melainkan juga oleh yang diharuskan menurut sifat persetujuan kepatuhan adat istiadat kebiasaan dan undang-undang. Lebih jelas lagi dikatakan pasal 1337 KUHPerdata bahwa apabila pada sebuah persetujuan ada tersangkut janji-janji yang memang lazim dipakai oleh masyarakat, yaitu kebiasaan maka janji-janji itu dianggap termuat dalam isi persetujuan, meskipun kedua belah pihak dalam membentuk persetujuan sama sekali tidak menyebutkannya.

Menurut pasal 1339 KUHPerdata disamping apa yang termuat dalam perjanjian harus diperhatikan pula adat istiadat kebiasaan dan undang-undang perihal soal yang tercantum dalam perjanjian. Sedangkan pasal 1337 KUHPerdata janji-janji yang menurut adat kebiasaan melekat pada persetujuan semacam yang bersangkutan dianggap termuat dalam isi perjanjian.

Kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian harus dibedakan dari pada kejujuran pada waktu mulai berlakunya hubungan hukum, seperti kejujuran memegang barang atau benda sebagai salah satu syarat barang yang dipegang itu secara lampau waktu. Kejujuran yang dimaksud disini adalah perkiraan dalam hati sanubari pihak yang memegang barang atau benda sebagai objek perjanjian untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikat baik sebagaimana diperjanjikan diantara para pihak tersebut.<sup>121</sup>

Hal kepatuhan dalam pelaksanaan perjanjian berbeda dengan kejujuran yang mempunyai nilai subjektif dari sanubari orang-orang yang berkepentingan sedangkan kepatuhan mempunyai unsur objektif, terletak terutama pada keadaan sekitar persetujuan.

Syarat kepatuhan sebenarnya ini berakar pada suatu sifat peraturan hukum pada umumnya yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari pelbagai kepentingan yang ada dalam

---

<sup>121</sup> Wirjono, Prodjodikoro, Op.Cit, hal 176

masyarakat. Daalam suatu ata hukum pada kakekatnnya tidak diperboleh oleh suatu kepentingan yang dipenuhi seluruhnya dengan akibat, bahwa kepentingan orang lain didesak atau diabaikan.

## 2. Alasan lain diluar perjanjian

### 2.1. Lessee wanprestasi dalam membayar angsuran

Wanprestasi atau breach of contract merupakan salah satu sebab sehingga berjalannya kontrak menjadi terhenti. Dalam hal ini yang dimaksud dengan wanprestasi adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak.<sup>122</sup> KUH Perdata vide Pasal 1239 menentukan bahwa dalam hal suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga. Alternatif lain selain dari tuntutan hanya ganti rugi oleh pihak yang dirugikan, maka dapat juga dituntut pelaksanaan perjanjian itu sendiri dengan atau tanpa ganti rugi<sup>123</sup>.

Khusus terhadap kontrak leasing, maka berbagai kemungkinan wanprestasi dapat terjadi dengan konsekuensi yuridis yang berbeda-beda pula. Kemungkinan-kemungkinan wanprestasi tersebut antara lain dapat disebutkan sebagai berikut:

#### a. Wanprestasi yang didiamkan

---

<sup>122</sup> Rasjim Wiraatmadja, *"Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan"*, PT. Bank NISP, 1996, hal. 32.

<sup>123</sup> Mahkamah Agung RI, *"Masalah Leasing"*, Jakarta, 1989, hal. 10.

Hukum kita tidak mengenal yang namanya doktrin Substantial Performance. Doktrin Substantial performance mengajarkan bahwa yang dianggap tidak melaksanakan wanprestasi oleh salah satu pihak sehingga pihak lainnya dapat memutuskan kontrak adalah jika prestasi yang tidak dilaksanakan tersebut cukup substantial dalam kontrak yang bersangkutan. Jika prestasi yang gagal dilaksanakan tersebut tidak substantial, yakni jika misalnya hanya prestasi kecil saja, maka menurut doktrin Substantial Performance, kontrak belum bisa diputuskan oleh pihak lain. Sungguhpun bagi pihak yang dirugikan tidak tertutup kemungkinan untuk meminta ganti rugi jika cukup alasan untuk itu. Sungguhpun dalam sistem hukum kita, doktrin Substantial Performance tidak dikenal, tetapi dalam praktek lewat berbagai cara, konsekuensi dari doktrin substansial performance juga tetap berlaku. Yaitu dalam hal-hal sebagai berikut:

(1) Sistem pasif

Jika pihak lain selain yang tidak melaksanakan perjanjian itu misalnya mendiamkan saja wanprestasi tersebut, seolah-olah seperti tidak terjadi wanprestasi, maka akibat yuridisnya sama saja seandainya berlaku doktrin Substantial Performance tersebut. Artinya, pihak yang dirugikan di akhir masa kontrak masih dapat menuntut ganti kerugian "demi

hukum". Artinya tanpa perlu menyebutkan hal ini secara eksplisit dalam kontrak.

## (2) Sistem waiver

Terkadang, untuk menghindari keragu-raguan dimana pelanggaran kontrak tersebut sudah dimaafkan oleh pihak lain, sehingga pihak lain tersebut tidak dapat minta kerugian di akhir masa kontrak, sering juga disebutkan secara eksplisit dalam kontrak leasing bahwa jika salah satu pihak mendiamkan saja terhadap adanya pelanggaran kontrak tersebut, sehingga tidak berarti pula yang bersangkutan tidak perlu membayar ganti rugi di akhir masa kontrak. Dalam praktek, klausula seperti ini sering disebut dengan waiver clause.

## (3) Sistem item

Kemungkinan lain, yaitu dengan memperinci item-item yang apabila dilanggar oleh salah satu pihak, maka pihak lain dapat memutuskan kontrak leasing, dengan kewajiban pergantian kerugian atas pihak yang telah menyebabkan kerugian. Ini berarti, item-item tersebut merupakan semacam substantial performance bagi para pihak. Konsekuensi selanjutnya dari sistem item seperti ini adalah bahwa karena para pihak dari semula menginginkan bahwa salah satu

pihak baru dapat memutus kontrak jika pihak lain tidak melakukan prestasi-prestasi seperti yang tersebut dalam item-item yang telah terperinci tersebut, maka ini berarti pihak lain tersebut tidak dapat memutus kontrak leasing jika misalnya salah satu pihak tidak melakukan prestasinya tetapi prestasi tersebut tidak termasuk yang disebutkan dalam item-item tersebut.

b. Wanprestasi pemutus kontrak leasing

Bisa saja karena alasan-alasan tertentu, salah satu pihak memutuskan kontrak leasing yang bersangkutan. Alasan pemutusan kontrak adalah karena pihak lain telah melakukan wanprestasi terhadap satu atau lebih klausula dalam kontrak leasing. Tidak peduli apakah prestasi yang tidak dipenuhi tersebut substansial ataupun tidak. Kecuali ditentukan lain dalam kontrak yang bersangkutan, seperti telah diuraikan dimuka. Dalam suatu kontrak leasing, banyak item, yang apabila dilanggar terutama oleh lessee, maka kontrak dianggap putus. Yang paling penting diantaranya tentu apabila lessee tidak membayar uang cicilan pada saat jatuh tempo.

Tetapi ada yang mengganjal dalam praktek, karena adanya ketentuan dalam Pasal 1266 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut: Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak

memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan ke pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Ada beberapa konsekuensi yuridis dari eksistensi Pasal 1266 KUH Perdata tersebut, yaitu sebagai berikut:

- Apakah Pasal 1226 tersebut merupakan hukum memaksa? Dalam praktek, Pasal 1266 tersebut tidak dianggap hukum memaksa, sehingga seringkali diwaive dengan tegas dalam perjanjian yang bersangkutan.
- Apakah dengan demikian lalu menjadi tidak ada bedanya antara "batalnya" kontrak dengan "putusnya" kontrak. Padahal masing-masing membawa konsekuensi yuridis yang berbeda.
- Ternyata dalam praktek, tidak mudah untuk melibatkan pengadilan dalam hal pemutusan suatu kontrak. Dan juga dengan berbagai konsekuensinya.

c. Wanprestasi karena barangnya cacat

Secara yuridis, konsekuensi dari cacat/rusaknya barang leasing sangat tergantung kepada situasi cacatnya/rusaknya barang tersebut. Untuk itu ada beberapa kemungkinan yuridis, yaitu sebagai berikut:

(1) Cacat tersembunyi

Siapakah yang mesti bertanggung jawab seandainya kemudian diketahui bahwa sebenarnya barang leasing tersebut mengandung cacat yang tersembunyi, dan bagaimanakah konsekuensi hukumnya.

Menurut hukum tentang jual beli, maka diantara kewajiban dari pihak penjual adalah menanggung bahwa barang obyek jual beli tersebut bebas dari cacat yang tersembunyi (vide Pasal 1491 KUH Perdata).

Dari ketentuan dalam Pasal 1491 tersebut jelaslah bahwa yang bertanggung jawab terhadap cacatnya barang yang tersembunyi adalah pihak penjual.

Tetapi, dalam kasus leasing masalahnya berbeda dengan jual beli. Sebab dalam transaksi leasing pihak lessor bukanlah penjual barang, melainkan pihak yang menyediakan dana. Sedangkan pihak yang menjual barang adalah supplier. Maka pantaslah karenanya pihak supplier yang harus bertanggung jawab secara hukum. Penyelesaian seperti ini tentunya dalam hal pihak supplier

ikut menjadi para pihak dalam perjanjian leasing, dan ikut menandatangani kontrak leasingnya.

Yang menjadi soal bagaimana jika dalam kontrak leasing, pihak supplier tidak ikut menjadi para pihak. Untuk itu hukum mengkonstruksikan dua macam kemungkinan, yang kedua-duanya diikuti dalam praktek. Yaitu (1) Pihak lessor yang mengorder barang leasing dari supplier untuk lessee. Maka dalam hal ini lessee hanya punya hubungan kontrak dengan lessor, karena itu dia dapat menggugat lessor terhadap kerugiannya, sementara lessor dapat menggugat kembali pihak supplier. (2) Model lainnya adalah pihak lessee yang mengorder barang langsung dari pihak supplier, sementara pihak lessor yang akan memberi dana. Maka dalam seperti ini, jika terdapat cacat yang tersembunyi, pihak lessee dapat menggugat langsung pihak supplier. Sementara pihak lessor selaku pihak yang hanya memberikan dana terlepas dari tanggung jawabnya. Sementara lessee dapat saja menggugat tanggung jawab dari pihak mana dia telah membeli barang tersebut. Selain itu, jika cacat tersembunyi tersebut atas barang yang merupakan obyek leasing berbentuk Sale and Lease back, maka penjual disini adalah pihak lessee sendiri. Sehingga pihak lessee tersebutlah yang harus bertanggung jawab penuh. Jika supplier yang harus bertanggung jawab, hanya semata-mata karena dengan dialah pihak lessee atau lessor yang telah

melakukan kontrak jual beli. Kemudian, supplier dapat menggugat ganti kerugian kepada pihak mana dia telah mengambil barang tersebut. Misalnya pihak yang memproduksi barang, secara tidak langsung berdasarkan teori tanggung jawab produksi, tetapi in concreto berdasarkan kontrak jual beli dengan produser. Hanya saja, jika pihak supplier hanya bertindak sebagai agen saja untuk prinsipalnya, maka yang bertanggung jawab secara hukum adalah pihak prinsipalnya. Hal ini masih berlaku secara strict dalam sistem hukum kita, berhubung sistem hukum kita tidak mengenal 'teori Collateral Contract'.

Teori Collateral Contrat, merupakan teori yang dianut di beberapa negara maju, yang mengajarkan bahwa tidak peduli apa pun status dari para supplier/dealer, asalkan ada unsur bahwa dia mempengaruhi pihak pembeli untuk membeli barang, maka pihak supplier/dealer sendiri sudah langsung bertanggung jawab secara hukum atas barang yang dijualnya.<sup>124</sup> Sebab, dalam hal ini pihak supplier/dealer haruslah menanggung bahwar barang tersebut haruslah merchantable. Di negara-negara yang menganut teori Collateral Contract, teori tersebut sering diterapkan untuk kasus-kasus leasing.

(2) Cacat tidak tersembunyi

---

<sup>124</sup> Munir Fuady, OP. Cit, hal 154

Jika barang leasing tersebut mengandung cacat tetapi tidak tersembunyi, berarti pelaksanaan kontrak tidak sesuai dengan yang tertulis dalam kontrak. Ini sudah berarti wanprestasi. Sebab dalam kontrak biasanya disebutkan spesifikasi dari barang leasing, atau minimal kondisi barang tersebut harus baik dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Karena itu, jika terdapat cacat yang tidak tersembunyi, maka penyelesaiannya sama saja dengan kasus-kasus wanprestasi terhadap kontrak leasing lainnya.

### (3) Barang rusak karena kesalahan lessee

Dalam suatu transaksi leasing, barang leasing tersebut sangat vital bagi kedua belah pihak. Kepada lessee, justru keperluan atas barang tersebutlah yang menyebabkan dia harus ikut dalam transaksi leasing. Sementara bagi lessor, barang leasing merupakan jaminan utamanya. Karena itu lessor juga amat berkepentingan terhadap eksistensi dan amortisasi dari barang leasing yang bersangkutan. Karena begitu krusialnya kedudukan barang leasing baik bagi lessee maupun bagi lessor, maka biasanya dalam kontrak leasing ditentukan bahwa jika barang leasing rusak karena kesalahan lessee, biasanya kontrak langsung dianggap putus, dengan berbagai konsekuensinya, antara lain lessee harus mengembalikan semua dana yang telah dikeluarkan oleh lessor plus bunga dan biaya-biaya lainnya.

### (4) Barang rusak bukan karena kesalahan lessee

Jika barang leasing rusak bukan karena kesalahan lessee, biasanya ada dua model penyelesaian, yaitu (1) dianggap sama saja dengan seandainya barang rusak karena kesalahan lessee, dengan berbagai konsekuensi yuridisnya. Menurut hemat penulis, hal ini adalah tidak tepat, sungguhpun model seperti ini lazim juga terjadi dalam praktek, dan terbaca dengan jelas dalam kontrak leasing yang bersangkutan. Sebabnya tidak layak, karena model seperti itu sangat tidak adil dan sangat memberatkan pihak lessee. Dan (2) adalah model yang memasukkan rusaknya barang leasing yang bukan kesalahan lessee ke dalam kategori force majeure. Ini tentu yang lebih adil. Bahkan, kecuali sudah dengan tegas ditentukan lain dalam kontrak, maka jika terjadi kesalahan yang demikian, demi hukum ketentuan tentang force majeure haruslah diterapkan. Terlepas apakah force majeure yang demikian dicakupi oleh asuransi atau tidak.

Sungguhpun hak milik belum beralih kepada lessee sebelum hak opsi beli dilaksanakan oleh pembeli, tetapi karena lessor memang dari semula bertujuan hanya sebagai penyandang dana, bukan sebagai pemilik, maka sudah selayaknya jika beban resiko dari suatu leasing yang dalam keadaan force majeure dibebankan kepada lessee. Dalam kontrak-kontrak leasing, memang jelas kelihatan bahwa lessor tidak ingin mengambil resiko. Jadi,

pengaturan resiko pada transaksi leasing lebih condong ke resiko yang ada pada transaksi jual beli ketimbang sewa menyewa.

Hanya saja dalam praktek, isu resiko ini tidak begitu menjadi soal berhubung biasanya barang leasing yang bersangkutan telah diasuransikan. Bahkan sering juga dalam bentuk asuransi all risk. Dimana hak untuk menerima ganti kerugian dari asuransi ini telah dialihkan kepada lessor (dilakukan cession asuransi). Namun demikian pengaturan tentang resiko ini tetap penting mengingat jika terjadi sesuatu dan lain hal yang menyebabkan pihak asuransi tidak dapat/tidak mau membayar seluruhnya atau sebagian dari ganti kerugian jika terjadi force majeure. Misalnya dengan alasan bahwa asuransi bukan untuk all risk, atau perusahaan asuransi jatuh pailit, ataupun karena ada "dispute" dalam melihat sebabnya terjadi peristiwa force majeure tersebut. Karena itu, dalam hal seperti ini, pihak lessee lah yang akhirnya menjadi pihak yang harus menanggung resiko.

Biasanya ditentukan dalam kontrak leasing bahwa jika cicilan harga leasing oleh lessee kepada lessor dalam keadaan macet, maka kontrak dinyatakan putus dan lessee berkewajiban untuk membayar seluruh tunggakan plus bunga dan biaya-biaya. Selanjutnya kepada lessee dipersilakan mencari pembeli barang leasing dalam waktu tertentu. Namun demikian, tindakan rescheduling, reconditioning, atau restructuring dapat juga

dipertimbangkan oleh lessor sebelum kontraknya diputus. Dapat juga lessor mengambil alih barang leasing untuk kemudian mencari penjualnya sendiri berdasarkan beberapa klausula atau dokumentasi sebagai berikut:

- Kontrak leasing itu sendiri;
- Kuasa menjual;
- Fidusia.

Disamping itu, lessor dapat juga mengeksekusi jaminan-jaminan tambahan lainnya, seperti gadai saham, hipotik, pengalihan deposito, pengalihan pemasukan, bahkan juga pengakuan hutang, corporate atau personal garansi. Semuanya akan berjalan lancar jika pihak lessee bersifat kooperatif. Tetapi jika lesseanya tidak kooperatif, maka leasing yang macet masih merupakan "monster" dalam sistem hukum kita. Sebab, dalam keadaan yang demikian, eksekusi tidak mudah dilakukan, karena penyelesaiannya harus lewat pengadilan, dan dengan memakai prosedur biasa yang sangat tidak efisien dari segi waktu dan biaya dengan keputusannya yang tidak predictable. Sementara barang leasing semakin aus, dengan harga jual yang semakin menurun.

Dalam hal seperti inilah sangat terasa manfaat adanya jaminan seperti gadai, hipotik atau akta pengakuan hutang, yang minimal secara teoritis, dapat dieksekusi dengan lebih cepat berhubung tersedianya prosedur khusus untuk eksekusi. Walaupun

dalam praktek ternyata jaminan-jaminan tersebut juga tidak begitu gampang dieksekusi. Mengingat adanya kesulitan dalam hal eksekusi barang leasing, khususnya jika pihak lessee tidak kooperatif, maka untuk melawan sang "monster" tersebut, banyak perusahaan leasing mencoba menggunakan unsur kepolisian, walaupun masih dipertanyakan kewenangan kepolisian ini. Satu dan lain hal mengingat leasing, termasuk wanprestasinya, belumlah termasuk dalam masalah pidana. Tetapi hanya kasus perdata murni.

Alternatif lain yang sering juga diambil dalam praktek yaitu dengan menyerahkan kasus pada juru-juru tagih (debt collector), amatir maupun profesional. Hanya saja, jika para juru tagih ini menggunakan cara-cara intimidasi atau kekerasan, yang biasanya ini dilakukan oleh juru tagih "tukang pukul", maka ini sudah riskan dan ke luar dari jalur hukum yang seharusnya. Bahkan seringkali terdengar, bahwa jika juru tagih "tukang pukul" ini gagal dalam melakukan penagihan, dia segera akan memangsa kliennya sendiri, yaitu pihak lessor itu sendiri.

## 2.2. Benda yang menjadi Objek perjanjian musnah

Dalam pasal 1444 KUHPerdata, jika yang menjadi bahan persetujuan musnah tak dapat lagi diperdagangkan atau hilang sedemikian hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu

masih ada maka haruslah perikatanya asal barang itu musnah atau hilang diluar salahnya si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.<sup>125</sup> Bahkan meskipun lessee lalai menyerahkan suatu barangsedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian yang tidak terduga maka perikatannya hapus. Namun hal ini lessee harus membuktikaanya terhadap hilangnya benda yang menjadi objek perjanjian leasing tersebut. Yaitu dengan cara bagaimana barang tersebut dicuri atau musnah atau hilang dan hilangnya barang ini tidak sekali kali membebaskan orang yang membawa barang dari kewajiban untuk membayar uang sewa kepada lessor.

Dalam pasal 1445 KUHPerdara menerangkan bahwa jika barang yang terutang diluar salahnya si berhutang, musnah tak lagi dapat diperdagangkan atau hilang maka atau hilang maka si berhutang, jika ia mempunyai hak-hak atau tuntutan-tuntutan ganti rugi mengenai barang tersebut, diwajibkan memberi hak-hak dan tuntutan-tuntutan tersebut kepada orang tersebut.

Dalam perjanjian Financial lease pada umumnya dalam praktek sudah diasuransikan sehingga ketika benda yang objek perjanjian musnah maka akan diganti oleh pihak asuransi. Dan terhadap hilangnya benda ini tidak berarti hutang-hutang lessee dalam membayar uang sewa kepada lessor telah lunas. Sehingga

---

<sup>125</sup> Wirjono Prodjodikoro, Op. Cit, hal 187

lessee tetap harus membayar biaya sewa sebagai mana yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

### 2.3. Pembebasan utang oleh lessor

Perikatan yang tercantum dalam suatu perjanjian berdasar pada pokoknya atas suatu kerelaan kedua belah pihak untuk mengadakan perikatan-perikatan itu . Maka kalau suatu pihak berhak kemudian dengan sukarela berniat membebaskan pihak lain dari suatu perikatan ini pada hakekatnya tidak boleh dihalang-halangi. Tetapi adakalanya seorang pihak tidak mau dibebaskan dari pelaksanaan kewajiban. Misalnya kalau pelaksanaan itu adalah suatu syarat untuk mendapat keuntungan dari atau bagi pihak ketiga. Dalam hal yang luar biasa ini kiranya perlu ada kata sepakat antara pihak yang berhak dan pihak yang wajib memenuhi prestasi dalam has membebaskan kewajiban debitur.

Untuk itu kalau seorang berhak tidak lagi menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian, maka sudah tepat pasal 1438 KUHPerdara bahwa pembebasan hutang tidak boleh dikira-kira melainkan harus dibuktikan.

Pembuktian ini tentunya sesuai menurut undang-undang. Pasal 1439 KuhPerdata menentukan tentang hal ini, bahwa pengembalian surat-surat tanda hutang oleh pihak yang berhak kepada pihak yang wajib menerima harus dibuktikan. Hal ini juga berlaku bagi para kawan debitur yang turut menanggung sebagai

penjamin. Biasanya suatu pembebasan hutang membayangkan suatu perbuatan dengan percuma tetapi ada kalanya suatu pembebasan hutang terjadi berhibungan dengan suatu keuntungan dari para pihak yaitu antara debitur dan kreditur.

Apabila lessor telah membebaskan lessee untuk memenuhi prestasinya maka hal ini akan mengakibatkan putusnya perjanjian, yaitu dalam arti lessee karena sudah dibebaskan utang-utangnya oleh lessor maka lessee tidak lagi harus memenuhi prestasinya. Pembebasan utang ini tentu juga akan membawa akibat terhadap lessee untuk melakukan hak opsinya.

Dalam pasal 1440 KUHPerdara dan pasal 1442 KUHPerdara mengenai hal adanya beberapa debitur, yang saling tanggung menanggung atau hal adanya penanggung, dikatakan bahwa pembebasan salah seorang kawan debitur membebaskan pula kawan kawan debitur lain, kecuali kreditur menegaskan maksud lain yaitu bahwa pembebasan seorang debitur utama membebaskan si penanggung, tetapi sebaliknya pembebasan si penanggung tidak membebaskan penanggung lainnya dan tidak membebaskan debitur utama.

#### 2.4. Pemutusan Sepihak Oleh Lessee

Pemutusan sepihak oleh lessee dalam praktek diawali dengan wanprestasi lessee terhadap lessor, bahkan terkadang lessee justru mengalihkan pada pihak ketiga. Lessor sebagai pemilik

barang yang dilease adalah pihak yang paling berkepentingan jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lessee, hal ini mengingat bahwa tidak selamanya pengambilan barang-barang yang di-leased itu dan pelaksanaan hak-hak lessor sebagai akibat dari terjadinya wanprestasi oleh pihak lessee itu dapat dilaksanakan dengan lancar dan secara damai.

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

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

1. Lessee menunda-nunda pembayaran sewa yang telah seharusnya dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal tertentu, ataupun ia melakukan pembayaran, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
2. Tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar uang sewa itu atau terlambat membayar denda itu ;
3. Dalam keadaan tidak mampu ataupun tidak mau lagi membayar uang sewa, hal ini terjadi dengan kemungkinan pihak lessee jatuh pailit sehingga tidak bisa membayar sewa barang yang

dileasednya, atau memang dengan sengaja lessee tidak membayar sewa yang sudah jatuh tempo pembayarannya.

4. Melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian lease itu sendiri, misalnya mensubleasekan barang yang di-leased tersebut dimana lessee dengan tanpa seizin lessor (secara tertulis) mengalihpakaikan barang yang dileasednya kepada pihak lain, menjadi barang itu sebagai jaminan terhadap hutangnya, atau menjual barang tersebut dengan tujuan antara lain melepaskan diri dari pembayaran sewa yang dilanggarnya, atau menghilangkan label barang dan sebagainya.

Sebenarnya untuk mengatasi masalah-masalah yang dapat dilakukan oleh pihak lessee, pihak lessor telah menetapkan sanksi-sanksi, yaitu : Untuk setiap keterlambatan membayar uang sewa, maka lessee harus membayar bunga sekian persen sebulan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sewa;

Menarik suatu deposito guna menjamin ketaatan lessee terhadap perjanjian lease (security deposit) yang akan dikembalikan lagi kepada lessee pada masa berakhirnya lease dengan dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh lessee tanpa bunga;

Menarik dan menguasai kembali barang yang dileased, dimana biaya-biaya harus dditanggung oleh lessee, termasuk

pembongkaran dan pemindahan dari tempat lessee ke tempat lessor.

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

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

Seperti diketahui, bahwa suatu perjanjian lease itu tidak dapat diputuskan secara sepihak, akan tetapi dengan adanya peristiwa ingkar janji yang dibebankan kepada lessee menimbulkan hak bagi lessor untuk memutus perjanjian lease yang bersangkutan.

Dan dalam Pasal 1266 KUHPerdata ditentukan bahwa walaupun syarat batal telah dicantumkan dalam suatu persetujuan yang bertimbal balik, dan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, namun pemutusan suatu perjanjian timbal balik secara sepihak harus dilakukan dengan putusan hakim. Akan tetapi karena ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata itu hanya bersifat mengatur, maka ia dapat dikesampingkan oleh para pihak. Oleh karena itu dalam suatu perjanjian lease, sebaiknya dicantumkan suatu klausula yang mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 KUHPerdata tersebut.

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

Dalam hal apabila terjadi pembatalan secara sepihak dari pihak lessor akibat kejadian kelalaian prakteknya, maka pihak lessor berhak untuk menagih semua cicilan dan biaya-biaya yang belum lunas terbayar dan menerima pengembalian barangnya. Seperti ketahui, bahwa dalam suatu perjanjian leasing, sebenarnya

tidak diperkenankan untuk memutuskan perjanjian itu secara sepihak, tetapi dikarenakan peristiwa ingkar janji yang dibebankan kepada lesseelah yang menimbulkan hak bagi lessor.

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

Menurut hemat penulis, dalam hal tersebut sebaiknya antara pihak lessor dan pihak lessee diadakan suatu perhitungan kembali demi penyesuaian masing-masing kepentingan. Dan apabila tidak terdapat persesuaian paham, maka kasus tersebut bisa diajukan ke pengadilan, dan hakimlah yang akan mengadilinya dimana hakim berwenang untuk mengurangi jumlah yang harus dibayar pihak lessee kepada pihak lessor berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan.

Dengan pemutusan sepihak oleh lessee, yang dalam kenyataannya lessee telah memperoleh manfaat ekonomis, maka dalam hal ini benda yang menjadi objek leasing adalah tetap

menjadi hak milik lessor. Sehingga lessor tetap mempunyai hak untuk menagih piutangnya atas lessee, kecuali keputusan itu atas dasar kedua belah pihak dan lessee telah menggunakan hak opsinya untuk membeli objek leasing.

## 2.5. Daluwarsa

KUHPerdata mengenal dua macam daluwarsa yaitu dengan cara melepaskan diri dari suatu perikatan yaitu lampaunya waktu 30 tahun segala perikatan yang disebut dalam undang-undang dan lampaunya waktu dalam beberapa macam perhubungan hukum yang disebut undang-undang<sup>126</sup> Daluwarsa jenis yang pertama meliputi segala macam hak dan kewajiban-kewajiban yang berdasar atas suatu perjanjian. Dalam hal ini oleh hukum dianggap kalau seseorang yang sebetulnya berhak atas bantuan hakim untuk pelaksanaan perjanjian, selama 30 tahun diam saja, maka hak atas pertolongan hakim lenyap.

Alasan untuk mengadakan peraturan-peraturan ini adalah untuk melenyapkan keadaan keragu-raguan dalam suatu hubungan hukum dan juga berhubung dengan hal itu apabila selama tiga puluh tahun tidak ada persoalan apa-apa dan baru setelah waktu yang panjang maka akan sulit untuk mendapatkan bukti-bukti yang akurat.

---

<sup>126</sup> Wirjono, Op. Cit hal 199

Lampaunya waktu untuk yang kedua pada hakekatnya adalah sama dengan yang pertama dan hanya merupakan keistimewaan dari yang pertama yaitu dalam hubungan hukum tertentu dan yang disebutkan dalam pasal KUHPerdara dan KUHDagang.

Dalam perjanjian financial lease dapat saja terjadi putusya perjanjian dikarenakan lampaunya waktu, namun dalam praktek penulis belum menemukan putusya perjanjian financial lease disebabkan karena lampaunya waktu. Hal ini terjadi karena perjanjian financial lease pada umumnya merupakan perjanjian sewa-menyewa dengan hak opsi yang jangka waktunya telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan diantara para pihak, yaitu lessor dan lessee.

## II. Kedudukan Benda Yang Menjadi Objek Leasing Dalam Perjanjian Finansial Lease setelah diputus sepihak oleh lessee

### 1. Kedudukan menurut Fungsi dan jenis benda yang menjadi objek setelah putusya perjanjian

Untuk dapat mengetahui kedudukan benda dalam perjanjian leasing, maka sebenarnya telah diperjanjikan sesuai dengan kesepakatan antara lessor dan lessee, yang mana dalam perjanjian tersebut mengikuti asas tentang kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPdt, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang.<sup>127</sup> Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, ia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang (perjanjian).

Karena perjanjian itu adalah persetujuan kedua belah pihak, maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan adalah wajar jika disetujui oleh kedua belah pihak pula. Tetapi apabila ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang itu adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian yang bersifat terus menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya pasal 1571 KUHPdt

---

<sup>127</sup> Munir Fuady, Op. Cit hal 245

tentang sewa-menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.

- b. Perjanjian sewa suatu rumah pasal 1587 KUHPdt setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada tegoran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa-menyewa tersebut ia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
- c. Perjanjian pemberian kuasa (lastgeving), pasal 1814 KUHPdt, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.
- d. Perjanjian pemberi kuasa (lastgeving) pasal 1817 KUHPdt, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.

Dalam perjanjian Financial lease, dalam praktek pemutusan perjanjian oleh lessee biasanya diawali ketidakmampuan lessee dalam membayar uang sewa (wan prestasi), yang selanjutnya secara sepihak lessee menyatakan menarik diri dari perjanjian. Dalam hal ini meskipun lessee telah memutuskan perjanjian secara sepihak, tetapi secara yuridis lessee tetap berkewajiban membayar

sejumlah uang kepada lessor sebagai uang sewa karena lessee telah memperoleh manfaat ekonomis dari benda yang menjadi objek leasing meskipun perjanjian telah diputus secara sepihak oleh lessee, benda yang menjadi objek leasing adalah tetap menjadi milik lessor.

Dalam perjanjian Finansial Lease dilaksanakan dengan itikad baik diantara para pihak, sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan. Yang dimaksud dengan itikad baik (*te goeder trouw*, in good faith) dalam pasal 1338 KUHPdt adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan diatas rel yang benar.<sup>128</sup> Apabila yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusannya. Tetapi jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban. Dari arti kata-kata ini dapat digambarkan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai "nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab" sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.<sup>129</sup>

---

<sup>128</sup> Kastono, "*Hal-Hal Jaminan Kredit*", Pradnya Paramita, 1987, hal 52.

<sup>129</sup> Sri Soedewi Nasjchoen, "*Hukum Perjanjian*", BP Gajah Mada, tt, hal 43.

Jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), Hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa Hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik, yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum adalah menciptakan keadilan. Persoalan apakah suatu pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan itikad baik atau tidak, adalah suatu persoalan yuridis yang tunduk pada kasasi. Mahkamah Agung Indonesia pernah memutuskan pada tanggal 11 Mei 1955 tentang penggunaan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian menurut suasana hukum adat. Dalam putusan tersebut Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa "adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing-masing memikul separoh dari risiko kemungkinan perubahan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu".<sup>130</sup> Kedudukan benda dalam perjanjian Finansial Lease, meskipun perjanjian telah diputus secara sepihak oleh lessee adalah tetap milik lessor,

---

<sup>130</sup>Nie Wenhuis, "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*", terjemahan Ovsadin Saragih, Universitas Airlangga, Surabaya, 1985, hal 87.

kecuali pemutusan perjanjian itu dilakukan adanya kesepakatan antara lessor dan lessee, yang selanjutnya lessee mempergunakan hal opsi sebagaimana di perjanjian sebelumnya, maka setelah lessee menyatakan hak opsinya untuk membeli benda yang menjadi objek leasing, benda tersebut akan menjadi hak milik lessee. Hal ini berbeda dengan kedudukan benda dalam perjanjian dengan jaminan, gadai, Financial, jaminan hak atas tanah dan lain-lain.

Dalam hal demikian, maka kreditur—setiap kreditur— dapat berharap akan adanya jaminan undang-undang seperti yang diberikan oleh Pasal 1131 K.U.H.Perdata, yaitu mendapat jaminan, bahwa piutangnya dijamin dengan seluruh harta milik si debitur. Jaminan yang demikian itu diberikan oleh undang-undang – jadi demi hukum, tanpa orang perlu memperjanjikannya – kepada (setiap) kreditur dan karenanya disebut jaminan umum.<sup>131</sup> Namun, tebakan/dugaan orang tentang kejujuran orang lain bisa meleset dan menilai kejujuran orang lain paling tepat adalah pada saat orang yang kita nilai sedang dalam keadaan sulit. Akan tetapi, justru pada saat sulit, kita sudah harus siap terhadap kemungkinan melesetnya perkiraan kita. Disamping itu, keadaan orang yang wajib mengembalikan hutang (debitur) bisa berubah di luar kehendak atau persetujuan dari kreditur, seperti dalam hal debitur

---

<sup>131</sup> Miriam Darus Badruzaman, "*Bab-bab tentang Kredit Verbanel, Gadai, Hipotik dan Fiducia*", Citra Aditya Bhakti", Bandung, 1991, hal 46.

meninggal dunia, yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban si debitur (sebagai pewaris)—demi hukum atas dasar hak saisine—kepada para ahli warisnya.<sup>132</sup>

Untuk lebih meyakinkan kreditur dan untuk mengatasi kemungkinan munculnya hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka para kreditur adakalanya menghendaki adanya jaminan khusus yang lain. Disamping itu, jaminan Pasal 1131 diberikan kepada kreditur, sehingga kreditur dalam mengambil pelunasan sering kali harus bersaing dengan sesama kreditur yang lain (Pasal 1132 KUH Perdata) dan karenanya mereka disebut kreditur konkuren.

Apalagi sulit bagi kita untuk menilai keadaan kekayaan seseorang dan karenanya sulit untuk menilai berapa besar kemungkinan akan kembalinya piutang seseorang. Kalaupun suatu ketika tampaknya keadaan keuangan seseorang baik, belum menjadi jaminan, bahwa nanti, pada saat jatuh tempo untuk mengembalikan pinjaman, keadaan keuangannya masih tetap sebaik seperti perkiraan kita semula. Dengan perkataan lain, sulit bagi kita untuk mengukur kelayakan kredit seseorang (*credit-waardigheid*).

Dalam gadai disebut pemberi-gadai, sedangkan pihak lainnya sebagai kreditur yang menerima jaminan, disebut penerima gadai.

---

<sup>132</sup> Muhammad Djumhara, "Hukum Perbankan Indonesia", Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1983, hal 141.

Karena jaminan tersebut umumnya dipegang oleh kreditur, maka ia disebut juga kreditur-pemegang-gadai. Akan tetapi, tidak tertutup kemungkinan, bahwa atas persetujuan para pihak benda gadai dipegang oleh pihak-ketiga (Pasal 1152 ayat (1) KUH Perdata). Kalau barang gadai dipegang oleh pihak-ketiga, maka pihak-ketiga tersebut disebut pihak-ketiga pemegang-gadai.

Pasal 1156 K.U.H.Perdata berbicara tentang si berhutang atau si pemberi-gadai, yang berarti, bahwa orang dapat menggadaikan barangnya untuk menjamin hutang orang lain, atau dibalik, orang mempunyai hutang dengan jaminan gadai barangnya orang lain. Kalau debitur sendiri yang memberikan jaminan, maka ia disebut debitur pemberi-gadai, sedang kalau benda jaminan adalah milik dan diberikan oleh pihak-ketiga, maka disana ada pihak-ketiga pemberi-gadai.<sup>133</sup> Perlu dibedakan antara pihak ketiga yang memberikan gadai atas nama debitur (Pasal 1150)—dalam hal demikian pemberi-gadainya tetap debitur sendiri – dan dalam hal pihak-ketiga memberikan jaminan gadai atas namanya sendiri, dalam hal mana ada pihak-ketiga pemberi-gadai (Pasal 1154, Pasal 1156 K.U.H.Perdata).<sup>134</sup> Adanya pihak-ketiga sebagai pemberi-gadai dapat juga muncul karena adanya pembelian benda gadai

---

<sup>133</sup> Thomas Subroto, "*Tanya Jawab Hukum Jaminan hipotik, Fidusia, pertanggungan dan lain-lain*", Dahars Prize Sing, 1995, hal 54.

<sup>134</sup> Sri sudewi, *Op.Cit*, hal 38.

oleh pihak-ketiga.<sup>135</sup> Pihak-ketiga yang memberikan jaminan disebut pihak-ketiga pemberi-gadai. Ia termasuk orang yang, untuk orang lain, bertanggung jawab (mempunyai haftung) atas suatu hutang (orang lain), tetapi tanggung jawabnya hanya terbatas sebesar benda-gadai yang ia berikan, sedang untuk selebihnya menjadi tanggungan debitur sendiri. Pihak-ketiga pemberi-gadai tidak mempunyai hutang/schuld, karenanya ia bukan debitur ; kreditur tidak mempunyai hak tagih kepadanya, tetapi ia mempunyai tanggung jawab yuridis dengan benda gadainya (haftung).

Gadai di rumah gadai (Jawatan Pegadaian/pachthuis) mempunyai sifat/ciri yang berbeda. Pihak pegadaian dapat menanggung kerugian pada waktu eksekusi, yang berarti bahwa tanggung jawab debitur disana hanyalah sebesar barang-gadainya saja. Debitur tidak dapat dipaksa untuk membayar jumlah yang disebut dalam surat hutang, tetapi ia berhak untuk menebusnya. Harta benda debitur yang lain tidak dapat diambil untuk pelunasan hutang gadai di rumah gadai.

Dalam jaminan Fidusia "fiduciaire eigendoms overdracht" atau disingkat "EFO" , adalah pengalihan hak milik secara kepercayaan. Lembaga jaminan FEO ini timbul berkenaan dengan ketentuan ketentuan dalam Pasal 1152 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>135</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, hal 143.

Perdata (selanjutnya disebut "KUHPer") yang mengatur tentang gadai. Ketentuan gadai menentukan bahwa gadai hanya sah apabila barang bergerak yang dibebani gadai itu diserahkan kepada kekuasaan kreditor pemegang gadai. Sedangkan ketentuan gadai tersebut, pada masa sekarang kiranya tidak efektif lagi terutama dari aspek ekonomi, sehingga dibutuhkan sistem jaminan lain yang lebih fleksibel, misalnya peraturan yang mengatur bahwa barang jaminan tersebut tetap dikuasai dan dimanfaatkan secara ekonomi oleh debitor. Lembaga baru tersebut adalah lembaga "Fidusia" yang diatur dalam undang-undang nomor 42 tahun 1999.

Didalam praktek perkreditan perbankan, barang-barang persediaan dan barang-barang bergerak milik debitor yang memperoleh kredit dari bank hampir selalu dibebani dengan Hak Jaminan Fidusia. Hak Jaminan Fidusia memberikan secara hukum hak kepemilikan kepada kreditor atas barang-barang yang dibebani dengan hak Jaminan Fidusia itu, tetapi penguasaan atas barang-barang itu ada pada debitor.

Hak milik atas benda yang diberikan sebagai jaminan dialihkan oleh pemiliknya kepada kreditor penerima jaminan, sehingga selanjutnya hak milik atas benda jaminan ada pada kreditor penerima jaminan.

Walaupun disebutkan ada penyerahan hak milik, tetapi penyerahan itu sebenarnya bukan dimaksudkan untuk benar-benar

menjadi kreditur pemilik atas benda jaminan, tetapi hanya mau memberikan hak jaminan saja kepada kreditur. Hal itu adalah sesuai dengan maksud penyerahan benda jaminan pada lembaga Fidusia, yang maksudnya tidak lain adalah memberikan jaminan atas suatu tagihan.

Jadi, kata kepercayaan disana mempunyai arti, bahwa pemberi-jaminan percaya, bahwa penyerahan "hak milik-nya" tidak dimaksudkan untuk benar-benar menjadikan kreditur pemilik atas benda yang diserahkan kepadanya dan bahwa nantinya kalau kewajiban perikatan pokok—untuk mana diberikan jaminan Fidusia—dilunasi maka benda jaminan akan kembali menjadi milik pemberi-jaminan. Yang diserahkan adalah hak yuridisnya atas benda tersebut. Dengan demikian, hak pemanfaatannya (hak untuk memanfaatkan benda jaminan) tetap ada pada pemberi-jaminan. Dalam hal demikian maka hak milik yuridisnya ada pada kreditur penerima-Fidusia, sedang hak sosial ekonomisnya ada pada pemberi-Fidusia.<sup>136</sup> Berdasarkan sejarah perkembangan lembaga jaminan Fidusia konstruksi penyerahan hak milik secara *constitutum possessorium* diadakan untuk memenuhi kebutuhan akan praktek penjaminan benda bergerak, dimana benda jaminan tetap ada dalam kekuasaan pemberi-jaminan karena dibutuhkan untuk kegiatan usaha pemberi-jaminan.

---

<sup>136</sup> *Ibid*, hal 154

Dalam hal benda jaminan bukan barang dagangan, maka biasanya pemberi-jaminan selanjutnya disebutkan berkedudukan sebagai peminjam pakai saja, namun kalau benda jaminan berupa barang dagangan, yang selama penjaminan berjalan akan tetap diperdagangkan oleh pemberi jaminan (Pasal 21 Undang-Undang Fidusia), maka kita akan mengalami kesulitan, kalau kita memberikan kedudukan sebagai peminjam pakai. Didalam Undang-Undang Fidusia tidak disebutkan secara jelas, bagaimana kedudukan hukum pemberi-jaminan dalam peristiwa seperti itu.

Kata pemilik benda dalam rangkaian kata-kata dalam penguasaan pemilik benda rasanya kurang tepat karena sesudah hak miliknya diserahkan kepada kreditur penerima jaminan, tidak bisa lagi dikatakan bahwa pemberi-jaminan adalah tetap pemilik dari benda jaminan.

Perjanjian hipotik merupakan perjanjian yang ditutup antara kreditur pemegang-hipotik dengan debitur pemberi-hipotik. Sebenarnya berdasarkan asas hukum perjanjian, semua hak dan kewajiban yang muncul dari suatu perjanjian hanyalah hak—dan kewajiban— yang relatif saja, yaitu hak tersebut hanya dapat ditujukan dan mengikat para pihak saja (vide Pasal 1315 Jo Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata).

Pada hak kebendaan justru lain. Hak tersebut mengikuti bendanya kedalam tangan siapapun ia berpindah, dengan akibat,

yaitu siapa saja, dalam tangan siapa ia temukan bendanya. Maksud pemberian sifat hak kebendaan kepada hak hipotik akan tampak lebih jelas, kalau kita membayangkan, bahwa benda hipotik masih tetap ada dalam tangan pemberi-hipotik dan pemberi-hipotik masih tetap mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan pemilikan (*beschikking*) atasnya. Dengan pemberian sifat hak kebendaan pada hak hipotik, maka beralihnya hak milik atas benda-jaminan-hipotik tidak mempengaruhi hak (jaminan) yang dipunyai pemegang-hipotik. Disinilah letak perbedaan yang mencolok dengan hak pribadi (*persoonlijke rechten*) yang hanya dapat ditujukan kepada orang tertentu saja (pihak dalam perjanjian).

Pemberian sifat hak kebendaan oleh undang-undang kepada hak hipotik memberikan pengamanan dan kedudukan yang kuat kepada kreditur penerima-hipotik. Pemberian sifat hak kebendaan (khususnya sifat *droit de suite*) mempersangkakan, bahwa pemberi-hipotik sebagai pemilik benda jaminan tidak kehilangan kewenangannya (*kewenangan beheer dan beschikking*) atas benda hipotik dan dengan demikian, sepanjang hutang/kredit yang dijamin dengan hipotik berjalan, benda jaminan pada dasarnya masih dapat diperalihkan ataupun dibebani lagi oleh pemiliknya (pemberi-hipotik). Walaupun semikian, --seperti yang sudah dikatakan didepan--kedudukan kreditur-pemegang-hipotik tidak banyak terpengaruh, karena kalau pemberi hipotik menjual--atau dengan

cara lain memindahtangankan-benda hipotik, hak pemegang-hipotik tetap mengikuti benda hipotik, sedang kalau pemberi-hipotik menjaminkan sekali lagi benda hipotik, maka berdasarkan sifat hak kebendaan yang mengatakan, bahwa hak kebendaan yang lebih tua mempunyai kedudukan yang lebih tinggi, kedudukan pemegang-hipotik yang pertama tetap kuat saja (Pasal 315 KUHD).<sup>137</sup> Mengenai hal ini perlu kita ingat, bahwa hipotik sebenarnya adalah lembaga yang diatur didalam K.U.H.Perdata dan karenanya ia merupakan bagian dari suatu sistem, yaitu sistem yang mendasari semua pengaturan B.W. atau K.U.H.Perdata. Sebagai konsekuensi dari asas pembedaan benda kedalam benda bergerak dan benda tidak bergerak, maka diaturlah lembaga jaminan gadai untuk benda bergerak dan hipotik untuk benda tidak bergerak. Dan mengenai apa yang dimaksudkan dengan benda-benda tidak bergerak, undang-undang pun telah memberikan penegasannya (Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508), dengan mengambil tanah sebagai pokok dan berdasarkan asas accessie meliputi pula bangunan-bangunan, tanaman-tanaman yang melekat atau tertanam (negelvast/wortelvast) dan beberapa benda yang lain berdasarkan peruntukannya (bestemming). Namun, dengan keluarnya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka semua itu menjadi berubah total, sebab objek hipotik yang berupa tanah

---

<sup>137</sup> HMN. Purwo Sutjipto, *"Pengertian Pokok Hukum Dagang, Hukum Pertanggungan"*, Djambatan, Jakarta, 1993, hal 231.

dan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, sekarang dikeluarkan dan menjadi objek hak tanggungan (Pasal 29 jo Pasal 1 sub 1 dan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan). Bahwa ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan maupun pelaksanaannya didalam praktek, akan memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada para pihak dalam perjanjian penjaminan dan suatu kepastian hukum yang lebih besar mengenai hak-hak mereka daripada yang telah diberikan oleh lembaga hipotik.

Dengan tujuan seperti itu, maka Undang-Undang Hak Tanggungan menyingkirkan ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan mengaturnya sendiri. Mengingat, bahwa baik hipotik maupun hak tanggungan adalah sama-sama lembaga jaminan dan objek kedua-duanya—dengan tanah sebagai pokok—adalah mirip satu sama lain, maka kita boleh menduga, bahwa isi ketentuan-ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan—walaupun sudah tentu tidak persis sama—adalah juga mirip satu sama lain. Dan memang, kalau kita simak lebih teliti, maka—diluar perbedaan-perbedaan tertentu—ada banyak sekali persamaan antara keduanya.

Janji-janji yang biasa atau selalu diperjanjikan dalam hipotik, juga diberikan pengaturannya didalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hanya saja disini ditambah dengan janji-janji baru.

Akan tetapi, janji-janji yang baru pun—yang ditambahkan tersebut—sebagian merupakan janji-janji yang ditambahkan pada lembaga hipotik di negeri Belanda dan karenanya kalau kita boleh menduga, Undang-Undang Hak Tanggungan mengambil oper dari ketentuan hipotik di negeri Belanda.<sup>138</sup>

Ciri-ciri hak tanggungan bisa kita lihat dalam Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu pasal yang hendak memberikan perumusan tentang hak tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri :

- hak jaminan
- atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan
- untuk pelunasan suatu hutang
- memberikan kedudukan yang diutamakan

Hak jaminan disini merupakan hak jaminan kebendaan, karena pada hak tanggungan ada benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan sebagai jaminan. Hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik kepada kreditur yang memperjanjikannya. Lebih baik disini diukur dari kreditur-kreditur yang tidak memperjanjikan hak jaminan khusus, yaitu para kreditur konkuren, yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk

---

<sup>138</sup> *Bid, hal 235*

mendapatkan pelunasan atas hasil eksekusi harta debitur (Pasal 1131 K.U.H.Perdata). Karena kita belum mempunyai ketentuan umum tentang hukum jaminan, maka untuk sementara sebagai dasarnya kita pakai Pasal 1132 KUH Perdata.

Disamping itu, hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada kreditur yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada kreditur diberikan hak parate eksekusi (vide Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kita tahu parate eksekusi merupakan eksekusi yang disederhanakan, karena tidak perlu mengikuti ketentuan hukum acara. Benda-benda yang turut dijamin itu bisa milik debitur sendiri maupun milik pihak-ketiga (Pasal ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan). Kalau pemberi-jaminan adalah debitur sendiri, maka yang bersangkutan disebut debitur pemberi hak tanggungan, sedang kalau pemberi-jaminan adalah pihak-ketiga, maka yang bersangkutan disebut pihak-ketiga pemberi hak tanggungan.

Disini tampak sifat *accessoir* dari suatu perikatan jaminan, karena ia mengabdikan pada suatu perikatan pokok tertentu yang dijamin, yang pada dasarnya bisa berupa kewajiban perikatan apa saja, tetapi pada umumnya berupa perjanjian hutang-piutang atau kredit. Perikatan pokoknya merupakan perikatan yang berdiri sendiri, tidak bergantung dari perikatan jaminannya.<sup>139</sup> Perikatan

---

<sup>139</sup> Yahya M. Harahap, *"Segi-Segi Hukum Perjanjian"*, Alam, Bandung, 1994, hal 38.

pokoknya yang dijamin bisa 1 (satu) atau lebih (Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan bisa meliputi perikatan pokok yang sudah ada pada saat pemberian-jaminan maupun yang akan timbul dikemudian hari (Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Sesuai dengan sifat *accessoir* suatu perikatan, maka adanya, berpindahnya dan hapusnya perikatan jaminan, bergantung kepada perikatan pokoknya (Pasal 16 jo Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kalau perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya ikut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus. Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja, kalau perikatan pokoknya sudah lahir.

Kelebihan kreditur pemegang hak kebendaan tampak nyata, kalau kita sadari, bahwa pengikatan jaminan hak tanggungan didasarkan perjanjian antara kreditur pemegang hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan. Padahal, suatu perjanjian pada dasarnya hanya menimbulkan hak dan kewajiban yang relatif saja, yang hanya bisa ditujukan dan mengikat para pihak dalam perjanjian saja (vide Pasal 1315 jo Pasal 1340 KUH Perdata), dengan konsekuensinya semua ketentuan dan janji-janji dalam perjanjian pengikatan jaminan tidak mengikat pihak-ketiga.

Sebagaimana disebutkan di depan bahwa seorang debitur pada dasarnya, selama hutang berjalan, tidak kehilangan haknya

untuk mengambil tindakan pemilikan atas harta benda miliknya, termasuk yang sudah secara khusus dijamin. Sehingga kalau hak kreditur tidak diberikan sifat hak kebendaan, maka pemberi-jaminan dengan mudah dapat membuat hak kreditur mubazir, yaitu dengan mengalihkannya kepada pihak-ketiga. Atas kerugian kreditur, yang timbul dari tidak dipenuhinya kewajiban dan janji-janji pemberi-jaminan, memang bisa diminta ganti rugi dari pemberi-jaminan, tetapi tagihannya adalah tagihan konkuren dan tagihan yang semula dijamin dengan jaminan khusus sekarang juga--dengan beralihnya hak milik atas benda jaminan--menjadi tagihan konkuren. Kalau demikian halnya, maka jaminan hak tanggungan--dan semua jaminan kebendaan khusus yang lain--tidak banyak artinya bagi kreditur.

Dengan memberikan sifat hak kebendaan atas hak tanggungan, maka kreditur tidak perlu khawatir, bahwa benda jaminan oleh pemberi-jaminan dioperkan kepada pihak-ketiga, karena hak kreditur merupakan hak kebendaan yang mengikuti benda jaminan ke dalam tangan siapapun benda tersebut dipindahtangankan (Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan). Dalam hal terjadi peralihan seperti itu, maka pihak-ketiga yang mengoper benda jaminan, dengan sendirinya berkedudukan sebagai pihak-ketiga pemberi-jaminan terhadap kreditur.

Dari uraian diatas tampak jelas perbedaan kedudukan benda setelah putusnya perjanjian, yaitu antara kedudukan benda sebagai jaminan dan kedudukan benda dalam perjanjian Finansial Lease, dimana lessor mendapatkan hak milik atas benda bergerak atau benda tak bergerak yang kemudian diserahkan untuk dipakai lessee, untuk suatu jangka waktu yang maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis benda yang bersangkutan, dan sebaliknya, lessee berkewajiban membayar kepada lessor, seluruh biaya lessor untuk mendapatkan barang itu, ditambah dengan ongkos-ongkos pembiayaan lessor dan keuntungan bagi lessor. Perjanjian untuk memakai barang itu tidak dapat diakhiri oleh lessee, sehingga dengan demikian lessee lah yang memikul risiko ekonomis barang itu. Yang dimaksud dengan risiko ekonomis adalah risiko atas penambahan atau penurunan nilai barang yang bersangkutan dan Lessee membukukan barang itu sebagai aktiva dan lessee juga harus mencatatkan hutangnya kepada lessor.

Pada saat berakhirnya jangka waktu yang diperjanjikan, lessee dapat mengembalikan barang itu kepada lessor, atau dapat membelinya dengan harga yang relatif rendah sebagai mana telah diperjanjikan terlebih dahulu, atau lessee dapat memperpanjang jangka waktu leasing dengan syarat-syarat yang disetujui bersama.

Seperti juga pada metode pembiayaan lainnya, leasing juga memerlukan jaminan-jaminan tertentu agar dana yang telah dikeluarkan oleh lessor ditambah dengan keuntungan-keuntungan tertentu dapat diterimanya kembali oleh lessor. Sebab, dalam setiap sistem pendanaan, termasuk sistem pendanaan dalam bentuk leasing, maka segera setelah dana dicairkan dan diberikan oleh lessor, maka sejak saat itu juga kedudukan lessor menjadi krusial.

Sungguhpun begitu, jaminan dalam leasing masih tidak begitu krusial dibandingkan dengan jaminan untuk loan misalnya. Sebab, dalam leasing, justru barang modal itu sendiri akan menjadi jaminan hutang yang cukup efektif. Karena itu, seyogianya, agar lessor tidak dirugikan, maka hendaknya besarnya harga cicilan minimal harus sejalan dengan nilai amortisasi barang modal. Sehingga, kapanpun lessee wanprestasi, toh barang modal dapat dijual kembali dengan harga yang dapat melingkupi sisa hutang. Sampai disini lessor masih aman-aman saja.

Tetapi, dalam praktek, berbagai kemungkinan bisa terjadi, yang menyebabkan kedudukan lessor tidak seaman yang diperkirakan semula. Misalnya lessee mengalihkan barang leasing kepada orang lain tanpa setahu lessor, atau lessee tidak mau mengembalikan barang leasing secara baik-baik, walaupun lessee tersebut telah dalam keadaan wanprestasi, atau harga dari barang

leasing turun drastis karena sebab-sebab yang tidak diantisipasi sebelumnya, dan berbagai masalah lainnya.

Sadar akan risiko yang mungkin akan dihadapi oleh lessor, maka dalam praktek, dibutuhkan juga berbagai jaminan lainnya sehingga diharapkan kedudukan lessor benar-benar terjamin. Masing-masing jaminan tersebut berkedudukan kumulatif satu sama lain.

Jadi, pada prinsipnya, semua jaminan yang dapat diberikan terhadap loan atau kontrak lainnya dapat juga diberikan terhadap transaksi leasing, walaupun hanya beberapa saja diantaranya yang lazim dipraktekkan untuk leasing ini.

## 2. Perspektif lessor dan lessee terhadap objek dalam perjanjian Financial lease setelah putusnya perjanjian

### 2.1. Ditinjau dari sudut lessor

Sebagaimana telah dikemukakan diatas bahwa financial lease ini adalah suatu bentuk perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah noncancelable bagi pihak lessee. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas penggunaan suatu asset yang menjadi obyek lease. Lessee berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak kepemilikannya tetap dipegang oleh lessor.

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

Point-point diatas merupakan beberapa segi keuntungan yang akan dicapai oleh pihak lessor dalam perjanjian financial lease, sedangkan kerugiannya dapat berupa <sup>140</sup>:

- a. Sebagai pemilik, lessor mempunyai risiko yang lebih besar daripada lessee sehubungan dengan barang lease maupun dengan kegiatan operasionalnya, yaitu adanya tanggung jawab atas tuntutan pihak ketiga jika terjadi kecelakaan ataupun kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh lease property tersebut ;
- b. Pihak lessor walaupun statusnya sebagai pemilik dari leased property tetapi tidak bisa melakukan penuntutan (claim) kepada pabrik/suppliernya secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan oleh lessee sebagai barang ;

---

<sup>140</sup>Charles Dulles Marpaung, Ak, "*Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*", Penerbit: Integritas Press, Jakarta 1985, hal 20.

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

## 2.2 Ditinjau dari segi lessee

Lessee adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan/barang yang akan dileased/ yang disewakan, singkatnya ia merupakan pihak penyewa. Dalam hal ini perjanjian financial lease, ada beberapa segi keuntungan yang akan diperolehnya <sup>141</sup>:

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

---

<sup>141</sup> M.P. Sibarani, *Akuntan, "Leasing"*, Tulisan yang disampaikan pada tanggal 29 Nopember 1985, di Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Sedangkan kerugian-kerugian yang dapat timbul bagi pihak lessee dalam bentuk perjanjian financial lease ialah <sup>142</sup> :

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

### 2.3 Ditinjau dari segi supplier

Supplier atau laveransir merupakan pihak ketiga dalam suatu perjanjian financial lease. supplier tersebut biasanya menjual barang lease kepada lessor, dia bertindak selaku pihak penjual pada kontrak lease dengan cara mengikatkan diri untuk memelihara dan memperbaiki barang yang di-leased-kan.

Dalam suatu perjanjian financial lease, biasanya dicantumkan klausula yang berbunyi sebagai berikut <sup>143</sup> : "Leveransir mengikat

---

<sup>142</sup> *Ibid.*

<sup>143</sup> Komar Andasmita, *Op.Cit*, hal 133-134.

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

Dalam hal lain, klausula itu dapat pula berbunyi sebagai berikut <sup>144</sup> : “Leveransir menerangkan dengan turut sertanya menandatangani perjanjian ini, bahwa tanda tangan yang dilakukan oleh atau atas nama dia dan lessee pada perjanjian ini adalah benar dan bahwa, bilamana uraian dari barang demikian pula penjelasan dari barang yang bersangkutan seperti harga, nomor, tahun pembuatan dan sebagainya tidak lengkap atau tidak benar, maka leveransir akan mengganti kerugian kepada lessor, yang menderita kerugian itu sebagai akibat ketidakbenaran perjanjian itu mengenai satu atau lebih hal tersebut”.

Jadi dari klausula diatas dapat kita lihat bahwa, yang menjadi dasar dalam hal perjanjian finansial lease bukan saja harga beli, melainkan juga keterangan tentang umur atau lamanya

---

<sup>144</sup> Komar Andasmita, *Loc. Cit.*, hal 135

(ketahanan) bertalian dengan ekonomi, nilai sisa, biaya pemeliharaan dan kekuatan hasil.

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

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

Cara perjanjian financial lease yang lain seperti diatas, misalnya :

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

Biasanya bentuk kerjasama antara leveransir dan lessor itu sederhana saja, tidak diperlukan aturan yang khusus atau ruwet. Leveransir mengajukan permintaan lease pada lessor atau dapat juga ia sendiri mengintroduksikan lessor kepada langganannya itu. Dengan cara demikian maka perjanjian lease itu ditutup langsung antara lessor dan langganan itu.

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

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

Untuk itu perlu langkah-langkah kearah suatu perjanjian lease itu, yaitu seorang lessor antara lain harus mencari keterangan mengenai keadaan dan keinginan calon lessee dan juga meneliti keadaan keuangan kelayakan kredit dan kesanggupan membayar dari calon lessee dan sebagainya. Dari kondisi tersebut diatas,

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

1. Mengadakan penelitian mengenai identitas dan keadaan calon lessee;
2. Mengadakan penelitian mengenai barang yang dijadikan jaminan yaitu mengenai hal jaminan yang diperlukan dalam permohonan lease;

Walaupun pada dasarnya tidak dibutuhkan jaminan dalam permohonan perolehan fasilitas leasing, namun dalam prakteknya apabila ditemui hal-hal yang dianggap dapat menimbulkan keraguan-keraguan terhadap integritas calon lessee, maka perusahaan leasing akan menggunakan lembaga jaminan ini, yang kegunaannya adalah untuk memperoleh rasa aman. Hal ini terutama bila calon lessee adalah yang baru pertama kalinya memohon fasilitas, serta mengingat bahwa transaksi leasing merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah modal yang

besar, dan kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh pihak lessee, terutama di negara-negara sedang berkembang seperti di Indonesia ini.

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

Pemberi jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur.

Pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut suatu 'privelege' atau kedudukan istimewa, yaitu hak mendahului terhadap para kreditur lainnya. Memberikan suatu barang dalam jaminan berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas barang itu. Dalam hukum perdata, terutama mengenai lembaga jaminan penting sekali arti pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Dalam perjanjian finansial lease, apabila pihak lessor menghendaki jaminan dari pihak lessee, dan lessee memberikan jaminan secara fiducia atas benda Bergeraknya, maka segala macam benda bergerak ataupun apa yang dianggap benda bergerak (kios, toko, pabrik dan sebagainya) dapat dijaminannya secara fiducia. Sedangkan terhadap terhadap barang-barang yang di-leasernya tidak dapat dijaminan secara fiducia, karena hak milik dari barang-barang yang dileased tersebut tetap ada pada lessor.

Agar lebih aman, pihak lessor harus meminta kepada lessee daftar tagihan dan piutang yang diterima oleh lessee, agar apabila terjadi pelanggaran akan mudah bagi lessor untuk menghubungi atau memberitahukan kepada debitur-debitur dari lessee untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Tagihan-tagihan dan piutang-piutang lessee itu dapat berupa antara lain; hasil penjualan barang yang diproduksi oleh lessee, atau hasil keuntungan dari usahanya, dan sebagainya, baik saat itu sudah ada atau yang akan ada, tergantung dalam bidang apa perusahaan lessee itu bergerak.

Biasanya dalam praktek leasing, dalam perjanjian jaminannya dimuat klausula bahwa tagihan-tagihan dan piutang-piutang tersebut tetap dapat dilaksanakan dan diterima sendiri oleh lessee, tetapi dalam hal-hal tertentu dimana terlihat gejala-gejala lessee

tidak mentaati kewajibannya maka lessor berhak untuk menerima tagihan dan piutang lessee dari debitur itu langsung kepada lessor. Untuk jenis jaminan inipun akan mempunyai kedudukan yang lebih kuat apabila dibuat dalam bentuk akta notariil.

Hak pilih (*option rights*) dari pihak lessee untuk membeli barang ataupun memperpanjang perpanjangan lease yang telah diadakan sewaktu perjanjian itu berakhir, adalah merupakan suatu ciri pokok dari perjanjian finansial lease membedakannya dengan perjanjian lain.<sup>145</sup>

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

Jadi dengan perkataan lain, bahwa dengan menyatakan saja akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli barang yang di-leasedkan itu, "ownership title" atau hak kepemilikan atas barang

---

<sup>145</sup> Charles marpaung, Op. Cit hal 127

itu berjumlah dengan sendirinya berpindah dari lessor kepada lessee, walaupun barang-barang itu telah bertahun-tahun lamanya berada dalam pengurusannya dan dipergunakan dalam perusahaannya, atau dengan kata lain lessee telah menjadi pemakai/pemegang atau "economic owner" (mendapat keuntungan ekonomi berkat penggunaan barang tersebut dari barang yang dileased itu).

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

Hal-hal yang perlu kita ketahui dalam perjanjian financial lease mengenai hal hak opsi tersebut, yaitu :

- a. Hak opsi ini bersyarat dan baru menjadi efektif setelah lessee memenuhi semua kewajiban kepada lessor sehubungan dengan perjanjian leasing;
- b. Lessor dapat menarik kembali atau memutuskan perjanjian leasing dan mengambil disposisi lain tentang barang leasing tanpa ada hak dari lessee sehubungan dengan pembelian tersebut atas sisa nilai yang telah disepakati bersama, ini dilihat

- dari segi lessor, bilamana adanya peristiwa ingkar janji oleh pihak lessee;
- c. Pihak lessee berhak untuk melepaskan haknya untuk membeli dan memilih untuk memperpanjang lease dengan syarat-syarat yang disetujui bersama;
  - d. Dalam perjanjian financial lease, sebaiknya juga dijelaskan tentang waktu dan cara hak pilih (option rights) tersebut harus dilaksanakan, bilamana pembayaran harus dilakukan;
  - e. Bilamana perjanjian berakhir dan lessee tidak menggunakan hak opsinya untuk membeli atau memperpanjang leasing, maka lessee wajib mengembalikan barang atas biaya lessee kepada lessor, dalam keadaan baik dan ke tempat yang ditentukan lessor. Dengan kata lain, lessor mempunyai hak untuk menjual barang tersebut kepada pihak lain.

### III. Penuntutan terhadap menuntut Pihak ketiga

1. Lessor dapat menuntut kepada pihak ketiga, karena pihak ketiga beritikad buruk

Apabila pembeli tidak beritikad buruk maka benda yang telah dijual oleh lessee kepada pihak ketiga, maka lessor mempunyai hak untuk menuntut terhadap pihak ketiga hal ini sesuai dengan bunyi dari perjanjian financial lease yang mana dinyatakan bahwa

selama perjanjian berlangsung benda yang menjadi objek perjanjian adalah milik lessor.

Dengan alasan menghemat biaya dan waktu, maka sering juga benda yang menjadi objek leasing sudah langsung di atasnamakan pihak lessee. Hal ini dimaksudkan karena benda tersebut akan menjadi miliknya lessee. Yaitu ketika hak opsi dipergunakan oleh lessee. Padahal jika kita konsisten benda tersebut adalah masih menjadi milik lessor, maka mestinya benda tersebut terlebih dahulu dialihkan kepada pihak lessor. Baru kemudian setelah hak opsi dipergunakan, maka hak tersebut dialihkan sekali lagi ke pihak lessee. Jadi memang ada dua kali peralihan hak dengan konsekuensi borosnya biaya balik nama, pajak disamping pemborosan waktu dan tenaga, karena itu dokumen langsung di atasnamakan pihak lessee memang lebih praktis. Tetapi untuk mencegah pihak lessee dalam melakukan hal-hal yang dapat merugikan lessor, maka biasanya dokumen-dokumen tersebut akan dipegang oleh lessor. Dengan demikian diharapkan lessee sulit untuk melakukan pengalihan hak atau pengikatan benda tersebut sebagai jaminan kepada pihak ketiga.

Dengan alasan di atas yaitu dalam artian dokumen Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) dan truck yang menjadi objek perjanjian financial lease inilah yang terkadang dijadikan alasan oleh lessee untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak

ketiga. Disamping itu meskipun BPKB masih dipegang oleh lessor tetapi lessee diperkenankan untuk membawa Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) benda yang menjadi objek perjanjian tersebut. Sehingga hal ini memudahkan lessee untuk menjual kepada pihak ketiga. Jual beli yang dilakukan oleh lessee tidak menjadi masalah jika dilakukan dengan persetujuan pihak lessor dengan catatan pihak lessee tidak melakukan wan prestasi (tetap membayar uang sewa kepada lessor) tetapi jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan lessor yang secara yuridis adalah pemilik objek leasing, maka akan timbul permasalahan yaitu biasanya diawali dengan lessee wan prestasi terhadap lessor. Dalam hal yang demikian ini perlu dilihat apakah pihak ketiga beritikad baik atau tidak serta dilihat terjadinya perjanjian antara lessee dengan pihak ketiga tersebut.

Untuk menyelesaikan kasus ini maka perlu kita lihat tentang jual beli itu sendiri. Jual beli menurut KUHPdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak dinamakan penjual sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli.

Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedangkan yang lain *koop* (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya *sale* saja yang berarti penjualan (hanya dilihat dari sudut penjual), dalam bahasa Perancis disebut dengan hanya *vente* yang juga berarti penjualan, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan *kauf* yang berarti pembelian.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, sedikit-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli. Unsur-unsur esensial perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai perjanjian KUH Perdata, perjanjian jual beli itu sudah ada pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: "Jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar"

Konsensualisme berasal dari perkataan "konsensus" yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya : apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam "epakat" tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya : "setuju", "accoord", "oke" dan lain-lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan dibawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu.

Bahwa apa yang dikehendaki oleh yang satu itu adalah juga yang dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah sama, sebenarnya tidak tepat. Yang betul adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah "sama dalam kebalikannya". Misalnya : yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang yang lain ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan itu sebagai gantinya kepada si pemilik barang.

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari KUHPerdata menganut asas konsensualisme. Artinya ialah : hukum perjanjian

itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan (melakukan "offerte" ) maupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus (dan ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian

yang mengikat laksana suatu undang-undang), kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Dan ini pula merupakan suatu tuntutan kepastian hukum. Bukankah dari ketentuan bahwa kita harus berpijak pada apa yang telah dinyatakan itu timbul perasaan aman pada setiap orang yang telah dinyatakan itu timbul perasaan aman pada setiap orang yang telah membuat suatu perjanjian bahwa ia tidak mungkin dituntut memenuhi kehendak-kehendak pihak lawan yang tidak pernah dinyatakan kepadanya. Dan apabila timbul perselisihan tentang apakah terdapat konsensus atau tidak (yang berarti apakah telah dilahirkan suatu perjanjian atau tidak) maka Hakim atau Pengadilanlah yang akan menetapkannya.

Dapat dikatakan bahwa menurut ajaran yang sekarang dianut dan juga menurut yurisprudensi, pernyataan yang boleh dipegang untuk dijadikan dasar sepakat, adalah pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya. Suatu pernyataan yang secara kentara dilakukan secara tidak sungguh-sungguh (secara senda gurau) atau yang kentara menganung uatu kekhilafan atau kekeliruan, tidak boleh dipegang untuk dijadikan dasar kesepakatan. Dalam Civil Code of Japan masalah ini diatur dalam Bab tentang Juristic Acts perihal declaration of intention dalam Buku kesatu yang berjudul General Provisions.

Jaman dimana untuk terjadinya suatu perjanjian sungguh-sungguh dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak, sudah lampau. Setelah melewati pengalaman-pengalaman yang pahit (seperti dalam kasus terkenal antara Weiler dan Opeenheim yang terjadi dimuka Pengadilan di Jerman), sekarang sudah dirasakan bahwa berpegang teguk pada tuntutan tersebut akan menjurus kearah ketidak pastian hukum, padahal diambilnya asas konsensualisme adalah justru untuk memenuhi tuntutan kepastian hukum. Tuntutan akan adanya sungguh-sungguh suatu perjumpaan kehendak, memang tidak dapat dipertahankan lagi dalam jaman modern sekarang ini dimana transaksi-transaksi yang besar lajimnya diadakan tanpa hadirnya para pihak berhadapan muka, tetapi lewat korespondensi atau lewat perantara-perantara.

Oleh karena itu maka sudah tepatlah bahwa adanya perjumpaan kehendak (konsensus) itu diukur dengan pernyataan-pernyataan yang secara bertimbal-balik telah dikeluarkan. Adanya konsensus itu malahan sebenarnya sering dikonstruksikan oleh Hakim. Berdasarkan pernyataan-pernyataan bertimbal-balik itu dianggap bahwa sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (yang mengikat seperti undang-undang). Dan sekali sepakat itu dianggap ada, maka hakimlah lagi yang akan menafsirkan apa yang telah disetujui, perjanjian apa yang telah dilahirkan dan apa saja hak dan kewajiban para pihak.

Setelah ada kesepakatan antara lessee dengan pihak ketiga maka akan ada penyerahan benda yang berupa mobil dan truck dari lessee kepada pihak ketiga. Persyaratan ini harus dilakukan baik secara penguasaan mobil dan truck tersebut kepada pihak ketiga berikut STNK dan BPKB, sebagai penyerahan yuridis karena mobil dan truck itu termasuk benda bersyarat atas nama. Jika penyerahan benda tersebut hanya penguasaan mobil dan truck saja maka dapat dikatakan belum adanya penyerahan yuridis, sehingga pihak ketiga tersebut belum sepenuhnya sebagai penulis barang tersebut.

Sebagaimana diketahui, KUHPerdara menganut sistem bahwa perjanjian jual beli itu hanya "obligatoir" saja, artinya, perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membeli harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual-beli menurut KUHPerdara itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian maka

dalam sistem KUHPerdata. tersebut levering merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("transfer of ownership") yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang, seperti yang diterangkan diatas. Oleh para sarjana Belanda malahan levering itu dikonstruksikan sebagai suatu zakelijke overeenkomst, ialah suatu persetujuan lagi (tahap kedua) antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Apa yang ikemukakan diatas mengenai sifat jual-beli menurut KUHPerdata. sebagai hanya obligatoir saja nampak jelas sekali dari Pasal 1459 yang menerangkan bahwa "hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan".

Dari apa yang diutarakan diatas, dapat kita lihat bahwa sistem HUHPerdata. mengenai pemindahan hak milik itu berlainan sekali dari sistem Code Civil Perancis, karena menurut Code Civil Perancis ini hak milik sudah berpindah pada saat ditutupnya perjanjian jual-beli. "La propriete est acquise, des qu'on est convenu de la chose et du prix" kata Pasal 1583 C.C. yang berarti : "Hak milik telah diperoleh sejak dicapai kesepakatan tentang barang dan harga". Karenanya dalam Code Civil Perancis itu perkataan "delivrence" (penyerahan) hanya merupakan suatu

penyerahan kekuasaan belaka, suatu perbuatan fisik yang dalam bahasa Belanda lazim dinamakan *feitelijke levering*.

Setelah difahami bahwa *levering* dalam sistem KUHPerdara adalah suatu perbuatan yuridis untuk memindahkan hak milik ("transfer of ownership"), maka jelaslah bagi kita bahwa apa yang dikatakan oleh Pasal 1457 tentang "*levering*" itu, bahwa ia adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli, adalah tidak tepat dan seharusnya berbunyi "*kedalam miliknya si pembeli*".

Dalam pada itu, mengenai "*levering*" tersebut oleh KUHPerdara dianutnya apa yang dinamakan "*sistem casual*" yaitu suatu sistem yang menggantungkan sahnyanya *levering* itu pada dua syarat :

- a. Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya *levering*
- b. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (*beschikkingsbevoegd*) terhadap barang yang dilever itu.

Dengan titel dimaksudkan perjanjian obligatoir yang menjadi dasar *levering* itu, dengan perkataan lain : jual-belinya, tukar-menukarnya, atau penghibahannya (tiga perjanjian ini merupakan titel-titel untuk pemindahan hak milik). Adapun orang yang berhak berbuat bebas adalah pemilik barang sendiri atau orang yang dikuasakan olehnya.

Dengan demikian maka apabila titel tersebut tidak sah (batal) atau kemudian dibatalkan oleh Hakim (karena adanya paksaan, kehilafan atau penipuan), maka leveringnya menjadi batal juga, yang berarti bahwa pemindahan hak milik dianggap tidak pernah terjadi. Begitu pula halnya apabila orang yang memindahkan hak milik itu ternyata tidak berhak melakukannya karena ia bukan pemilik maupun orang yang secara khusus dikuasakan olehnya.

Sistem casual (mengenai pemindahan hak milik) tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 584 KUHPerdara (Buku II) yaitu Pasal yang mengatur tentang cara-cara memperoleh hak milik. Salah satu cara adalah levering, tetapi dibelakang perkataan ini disebutkan : "berdasarkan suatu titel yang sah, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas".

Sistem casual tersebut biasanya dilawankan terhadap apa yang dinamakan "sistem abstrak" yaitu sistem yang dianut di Jerman Barat. Menurut sistem ini levering (yang juga dikonstruksikan sebagai suatu "zakelijke overenkomst") sudah dilepaskan hubungannya dengan perjanjian obligatoirnya dan berdiri sendiri. Dengan demikian maka, kalau di Perancis obligatoire dan zakelijke overenkomst diperas menjadi satu, di Negeri Belanda merupakan dua peristiwa yang interdependent, maka di Jerman Barat zaklijke overenkomst itu dipandang sebagai dan dijadikan suatu perbuatan hukum (Rechtsgeschaft) tersendiri.

Perjanjian obligatoirnya bisa dibatalkan dengan menerbitkan suatu claim yang bersifat personlijik bagi si pemilik lama, namun hak milik atas barang tetap pada pihak yang telah memperoleh berdasarkan levering.

Berdasarkan sistem causal ini maka levering yang dilakukan oleh lessee kepada pihak ketiga adalah belum terjadi peralihan hak milik karena pihak ketiga tersebut hanya menguasai objek bendanya tetapi belum menjadi pemilik secara yuridis, pemilik yuridis dalam hal ini adalah lessor.

2. Lessor tidak dapat menuntut Pada Pihak Ketiga, karena pihak ketiga beritikad baik

Tuntutan lessor terhadap pihak ketiga tidak selamanya diperbolehkan, hal ini akan dilihat dari apakah pihak ketiga yang membeli benda tersebut beritikad baik atau tidak. Jika pembeli beritikad baik, yaitu dibuktikan dengan bahwa penjualan benda yang menjadi objek lease adalah sudah mendapat persetujuan dari lessor hal ini dapat dikatakan bahwa pihak ketiga tersebut beritikad baik. Sehingga dengan beralihnya benda tersebut pada pihak ketiga bukan berarti lessee telah selesai melakukan prestasinya, tetapi masih tetap harus membayar uang sewa sebagaimana yang diperjanjikan antara lessor dan lessee. Dalam menyelesaikan kasus tentang benda yang menjadi objek perjanjian telah dialihkan pada

pihak ketiga, perlu dilihat tentang kebebasan berkontrak sebagaimana diamanatkan pasal 1338 KUH perdata. Sehingga selama diperjanjikan bahwa lessee dapat mengalihkan kepada pihak ketiga dengan persetujuan lessor maka pihak ketiga dapat dikatakan beritikad baik. Namun demikian lessee tetap harus menanggung biaya sewa selama perjanjian berlangsung. Tetapi hal ini merupakan penyimpangan perjanjian financial lease karena mestinya selama perjanjian berlangsung lessee tidak dapat mengalihkan benda yang menjadi objek perjanjian.

Lessor sebagai pemilik benda, karena lessee belum melaksanakan hal opsinya setelah ia memutuskan perjanjian secara sepihak. Penjualan yang dilakukan oleh lessee adalah penjualan yang dilakukan oleh orang yang tidak berwenang menjual karena kedudukan lessee dalam hal ini hanya sebagai penyewa, hal ini lessee sama halnya menjual barang milik orang lain (lessor). Leveringnya batal dan barangnya dianggap tidak pernah berpindah pada pihak ketiga apabila orang yang melever ternyata tidak berhak memindahkan hak milik karena ia bukan pemilik atau orang yang dikuasakan untuk menjual oleh lessor.

Terhadap ketentuan yang ini diadakan pengecualian (penyimpangan) sekadar mengenai barang bergerak, yaitu dalam Pasal 1977 (1) KUHPerdota. (Buku IV), yang menentukan bahwa mengenai barang bergerak, siapa yang menguasainya dianggap

sebagai pemilik (bezit geldt als volkomen titel). Menurut ketentuan ini orang yang nampaknya keluar sebagai pemilik (dalam istilah hukum seorang yang demikian dinamakan : bezitter ) harus dipandang sebagai pemilik dan barangsiapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum. Dalam hubungan ini adalah terkenal ajaran tentang penghalusan hukum (rechtsverfijning) dari Prof. Paul Scholten yang menambahkan pada ketentuan tersebut dua persyaratan, yaitu : bahwa ketentuan tersebut hanya berlaku untuk transaksi perdagangan dan pihak yang menerima barang itu harus beritikad baik dalam arti bahwa ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Dengan demikian Pasal 1977 (1) tidak dapat dipakai dalam halnya seorang yang secara tidak berhak menghadiahkan suatu barang kepada temannya, biarpun orang yang menerima barang ini jujur sekalipun, atau dalam suatu perjanjian jual-beli dimana si pembeli dari semula sudah tahu bahwa si penjual adalah orang yang tidak berhak menjual barangnya.

Dalam jual beli antara lessee kepada pihak ketiga sepatasnya diketahui oleh pihak ketiga tersebut karena BPKB masih dipegang oleh lessor, sehingga dalam hal ini tidak dapat dikatakan pihak bertiga beritikad baik. Untuk dapat menyelesaikan permasalahan diatas dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

## 1. Damai

Arti kata damai disini ialah bahwa antara pihak lessor dengan pihak lessee mengadakan suatu perdamaian sendiri diluar sidang. Pelaksanaan perdamaian tersebut tergantung dari kedua pihak tersebut tidak dilanjutkan lagi. Tetapi perlu dijelaskan lagi, bahwa perdamaian yang dilakukan kedua belah pihak diluar sidang tersebut, dalam prakteknya hanya berkekuatan sebagai persetujuan kedua belah pihak belaka, yang apabila tidak ditaati oleh salah satu pihak, maka masih harus diajukan lagi persengketaan tersebut melalui suatu proses di pengadilan. Persoalannya hanya selesai untuk sementara dan sama sekali tidak dijamin bahwa suatu ketika tidak akan meletus lagi dan mungkin lebih hebat dari yang semula.<sup>146</sup>

Dalam persengketaan perjanjian lease, apabila terjadi perdamaian antara kedua belah pihak, maka pihak lessor akan mengambil kembali barang-barang miliknya yang dikuasai pihak ketiga melalui pihak lessee.

## 2. Pengadilan Negeri

Apabila upaya lessor untuk mengambil kembali barang-barang miliknya yang dikuasai oleh lessee itu tidak dapat dilakukan secara damai (negosiasi), maka dalam hal ini pihak

---

<sup>146</sup> Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek* penerbit : Alumni, 1983, Bandung, hal 37, 38

lessor dapat menyelesaikan persoalan ini melalui pengadilan negeri yang berwenang.

Untuk memperbaiki atau memulihkan hak-hak lessor yang telah menderita kerugian akibat ingkar janji dari pihak lessee sebagai yang telah disepakatinya dalam perjanjian lease yang melawan hukum, maka pihak lessor antara lain dapat menuntut ke pengadilan agar pengadilan<sup>147</sup>:

1. melakukan sita revindikatir (Revindicatoir Beslag) atas barang-barang yang menjadi obyek perjanjian lease itu, dengan maksud untuk mengambil kembali barang-barang milik lessor yang berada dalam kekuasaan pihak ketiga itu, guna kemudian diserahkan kepada lessor.
2. Menghukum pihak lessee membayar ganti rugi kepada pihak lessor atas kerugian yang telah dideritanya sebagai akibat dari tindakan ingkar janji/wanprestasi dan/atau melawan hukum yang telah dilakukan oleh pihak lessee yaitu berupa :
  - a. Uang sewa yang masih tertunggak
  - b. Denda yang tertunggak ditambah bunganya
  - c. Seluruh uang sewa yang masih berjalan hingga angsuran yang terakhir
  - d. Residul value (nilai sisa) dari barang yang di-leased

---

<sup>147</sup>Seminar "Lease Accounting", *Segi Hukum pada Leasing*, diselenggarakan oleh SGV-Utomo Executive Development and Training Center, 1 s/d 7 Agustus 1985.

- e. Biaya-biaya penagihan, termasuk biaya perkara dan honor pengacara
  - f. Bunga yang bersangkutan
3. Meletakkan sita jaminan atas harta milik lessee untuk menjamin pembayaran ganti rugi dan lain-lain tuntutan tersebut diatas.
  4. Mengalihkan segala risiko kepada pihak lessee.
  5. Menghukum pihak lessee membayar segala ongkos perkara.
  6. Menuntut kepada hakim untuk membatalkan perjanjian lease itu, atau menyatakan perjanjian itu batal akibat adanya ingkar janji itu.

Namun seperti diketahui, bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kesulitan lain, yaitu apabila barang-barang yang di-leased itu telah ditempatkan atau ditanamkan sedemikian rupa sehingga menjadi barang yang bersifat tetap. Sedangkan umumnya objek lease adalah barang-barang modal berupa mesin-mesin pabrik, traktor dan sebagainya, yang kadang-kadang begitu besar dan kompleks, sehingga penarikannya memerlukan pembongkaran dan pemindahan yang memakan waktu cukup lama. Disamping itu proses berperkara melalui pengadilan kurang menguntungkan bagi lessor, karena proses hukum yang lambat akan membawa kerugian bagi pihak lessor dimana barang-barang yang di-leasednya akan disegel atau disita yang tentunya tidak akan dapat memproduksi lagi

dan tidak menghasilkan dana guna membayar dirinya serta semakin susut kualitasnya.

Pada uraian diatas, kita telah mengetahui bahwa pihak lessor dapat menuntut pada hakim agar meletakkan sita jaminan atas harta milik lessee untuk menjamin pembayaran ganti rugi. Dalam prakteknya, sebenarnya apabila sudah ada gejala-gejala yang menunjukkan lessee akan melakukan ingkar janji, pihak lessor sudah harus cepat tanggap untuk mempergunakan haknya dengan segera mengambil tindakan terhadap jaminan-jaminan yang telah diberikan oleh lessee.

Dan apabila ternyata pihak lessee jelas-jelas telah melakukan ingkar janji, maka pihak lessor dapat menuntut apa yang merupakan haknya atas jaminan-jaminan tersebut. Untuk itu harus dilihat lebih dahulu bentuk/jenis jaminan apa yang telah diberikan, dan untuk hal apa jaminan itu dapat dituntut oleh pihak lessor. Seperti misalnya untuk deposito jaminan, jenis jaminan yang bersifat tekanan pada lessee untuk mentaati perjanjian lease ini biasanya hanya dipergunakan dalam hal terjadi pelanggaran atas syarat-syarat yang ada dalam perjanjian lease.

Dalam perjanjian lease berikut perjanjian jaminan yang telah dibuat oleh pihak lessee dan pihak lessor, pada dasarnya dibuat diatas akta notariil, sebab akta notariil adalah merupakan

akta/dokumen yang otentik/sah, dimana sahnya dokumen itu tidak akan diragukan lagi oleh pengadilan manapun.

Hal ini sehubungan dengan para pihak yang telah menandatangani akta yang bersangkutan, dan atas dasar penandatanganan ini, pihak-pihak yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian perjanjian jaminan yang dibuat dalam bentuk akta notariil ini akan lebih aman dan otentik/sah daripada apabila dalam bentuk perjanjian biasa. Ini terutama apabila karena sesuatu sebab sehingga harus diajukan ke pengadilan, dimana pihak lessee tidak memungkiri adanya perjanjian jaminan yang telah ia berikan, yang terlihat dari tanda tangan pihaknya itu.

Maka dalam hubungan pelaksanaan perjanjian lease, jika lessee tidak memenuhi prestasi/kewajibannya secara sukarela, maka lessor mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak eksekusi) terhadap harta kekayaan lessee yang dipakai sebagai jaminan. Dengan cara penjualan atau mencairkan benda-benda jaminan dari kreditur dimana hasilnya adalah untuk pemenuhan hutang lessee.

Selanjutnya dijelaskan bahwa pihak lessor dapat menuntut hakim untuk membatalkan perjanjian lease yang bersangkutan, dalam soal pembatalan inilah dapat dilihat betapa pentingnya klausula-klausula dalam perjanjian lease yang berkaitan dengan

pernyataan lessee telah melakukan ingkar janji. Oleh karena itu didalam Pasal-pasal yang penting dari perjanjian leasing sebaiknya senantiasa dicantumkan kondisi-kondisi apa yang dapat menyebabkan lessee itu dapat dinyatakan lalai, satu dan lain hal guna menangkis pembelaan dari pihak lessee.

Dalam pembelaannya, pihak lessee mungkin memakai hal-hal sebagai berikut :

1. Adanya keadaan memaksa atau "force majeure", yakni hal-hal yang sama sekali tidak dapat diuga olehnya dan dalam keadaan mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaannya itu, sehingga perjanjian tidak dapat terlaksanakan sebagaimana yang dijanjikan. Misalnya : larangan oleh suatu Peraturan Pemerintah yang tiba-tiba dan baru saja dikeluarkan atau karena perubahan peraturan-peraturan yang ada. Dalam hal ini kita dapat melihat Pasal 1244 yang berbunyi sebagai berikut : "Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, kesemuanya itupun jika l'tikad buruk tidaklah ada pada pihaknya".

2. Mengajukan sanggahan bahwa pihak lessor juga lalai terhadap hal-hal yang telah menjadi kewajibannya, misalnya karena telah memberikan barang yang ternyata cacat, tidak menyediakan suku cadang pada waktunya, atau karena after sales service tidak ada, mesin telah rusak dalam waktu yang cukup lama tanpa diberikan mesin pengganti oleh pihak lessor, atau barang modal yang diberikan itu udah "out of date".
3. Karena lessee telah meminta penundaan pembayaran atau pembaharuan perjanjian atau rescheduling pembayaran yang belum juga diputuskan oleh pihak lessor.
4. Mengajukan sanggahan bahwa pihak lessor telah secara tegas melepaskan haknya untuk mengajukan tuntutan ganti rugi (rechtsverwerking).

Jadi dengan mengajukan beberapa alasan diatas pihak lessee dapat mengadakan pembelaan diri guna untuk membebaskan dirinya dari tuntutan. Dalam hal untuk mengatasi pembelaan-pembelaan tersebut diatas, maka menurut hemat penyusun, dalam setiap perjanjian lease sebaiknya dengan tegas dicantumkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Dirumuskan secara jelas apa yang dimaksud dengan keadaan memaksa (overmacht/force majeure) dan keadaan memaksa tersebut berlaku untuk peristiwa-peristiwa apa saja dan kerugian yang mungkin ditimbulkannya atas beban siapa.

- b. Perlu dirumuskan bahwa setiap permohonan penundaan pembayaran atau recheduling, pembayaran harus dilakukan secara tertulis dan hal itu tidak berarti membebaskan pihak lessee dari kewajiban untuk membayar harga sewa yang terutang.

Perlu dirumuskan adanya pernyataan pada tanda bukti penerimaan barang dari pihak lessee yang menyatakan bahwa barang-barang lease telah diterima dengan baik atau pernyataan supplier/vendor yang menyatakan bahwa telah melaksanakan after sales service, sedangkan penyediaan suku cadang dengan sebaik-baiknya merupakan risiko, urusan dan tanggung jawab pihak lessee.

### 3. Arbitrase

Sebagaimana diketahui, bahwa untuk mencari penyelesaian suatu persengketaan dengan cara mengajukan gugatan dimuka pengadilan merupakan jalan yang memakan waktu yang sangat lama. Selain banyak formalitas yang harus diselesaikan, misalnya tentang cara pemanggilan, cara penyampaian exploit-exploit yang akan memakan waktu yang tidak sedikit, juga karena pengadilan terdiri atas berbagai instansi ataupun tingkatan pemeriksaan. Apabila sudah diperoleh putusan dari Pengadilan tingkat pemeriksaan pertama, belum berarti bahwa sengketanya sudah selesai, karena pihak-pihak yang berperkara pasti ada yang

merasa tidak puas dengan keputusan itu, dan kemudian naik banding ke Pengadilan tingkat pemeriksaan yang lebih tinggi. Kemudian setelah diperoleh putusan dari Pengadilan Banding, masih ada pihak berperkara yang masih merasa dirugikan oleh putusan tersebut, baginya masih tersedia kemungkinan untuk minta pemeriksaan dalam tingkat kasasi ke Mahkamah Agung<sup>148</sup>. Jadi untuk seluruh proses tersebut tentu saja akan memakan waktu yang cukup lama.

Oleh karena itu, alternatif lain yang dapat digunakan dalam penyelesaian persengketaan perjanjian leasing tersebut ialah dengan cara melalui suatu badan yang disebut badan arbitrase. Hal ini dapat dilakukan apabila sejak semula para pihak telah mengadakan perjanjian dalam kontrak/perjanjian leasing itu sendiri

Seperti diketahui, perkataan arbitrase berasal dari kata bahasa latin , yakni "arbitrare", yang artinya kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Sedangkan arti atau defiii arbitrase itu sendiri ialah :

"Cara penyelesaian atau pemutusan suatu pokok sengketa oleh hakim yang tidak berpihak berdasarkan persetujuan, bahwa mereka akan tunduk kepada atau mentaati keputusan hakim tersebut".

---

<sup>148</sup> H.M. Abdurrachman, S.H., *Arbitrase*, Pidato Natalis ke XIX, Universitas Trisakti, Jakarta, Tgl.1 Desember 1984.

Arbitrase atau perwasitan merupakan suatu sarana yang sangat sesuai untuk menyelesaikan suatu persengketaan dalam dunia perdagangan dan bisnis, ini dikarenakan arbitrase :

- a. Memproses penyelesaian perkara dengan cepat
- b. Pada badan ini terdapat ahli-ahli (experts) yang serba mengetahui tentang masalah yang menjadi sengketa
- c. Pemeriksaan maupun putusan sengketa oleh suatu majelis arbitrase selalu dilakukan dengan pintu tertutup, sehingga rahasia para pihak yang bersengketa akan tersimpan baik-baik dan tidak diketahui oleh umum.

Jadi dengan melalui badan arbitrase, dapat dicari beberapa segi keuntungan seperti yang diterangkan diatas. Perlu juga diketahui bahwa yang dapat digunakan sebagai dasar hukumnya arbitrase adalah, bahwa dianggap wajar menurut hukum apabila dua orang atau pihak, yang terlibat dalam suatu persengketaan perdata, mengadakan, persetujuan, bahwa mereka menunjuk seorang pihak ketiga, yang mereka berikan wewenang untuk memutuskan perkara itu, sedangkan mereka berjanji untuk mentaati putusan yang akan diberikan oleh putusan pihak ketiga tersebut. Dan apabila salah satu pihak kemudian ternyata enggan memberikan bantuannya untuk dilaksanakannya persetujuan tersebut atau tidak mentaati keputusan yang telah diambil oleh pihak ketiga, yang telah mereka berikan wewenang untuk

memutuskan sengketa tersebut, maka pihak itu dianggap melakukan "breach of contract" (melanggar perjanjian)

Dan untuk penyelesaian persengketaan perjanjian leasing, pihak-pihak yang terlibat dapat memakai jasa arbitrase tersebut, dengan catatan bahwa dalam perjanjian/kontrak yang bersangkutan dicantumkan suatu ketentuan (Pasal) yang menyebutkan, bahwa setiap perselisihan atau persengketaan yang mungkin timbul dari atau berhubungan dengan perjanjian atau kontrak itu, akan diajukan kepada arbitrase untuk diputus.

Dengan demikian tuntutan lessor terhadap pihak ketiga dapat dilaksanakan terhadap barang masih ada pada pihak ketiga tetapi lessee harus tetap membayar uang sewanya kepada lessor dan nanti setelah akhir perjanjian Financial Lease, lessee dapat melaksanakan hak opsinya untuk membeli dump truck yang menjadi objek perjanjian Financial Lease, sehingga lessee akan memperoleh atau menuntut BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor) yang dilunasi oleh lessee.

Dengan pemutusan sepihak oleh lessee, yang dalam kenyataannya lessee telah memperoleh manfaat ekonomi, maka dalam hal ini benda yang menjadi objek leasing adalah tetap menjadi hak milik lessor sehingga lessor tetap mempunyai hak untuk menagih pelunasan utang-utang lessee, kecuali pemutusan perjanjian itu atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian berdasarkan teori dalam pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Putusnya perjanjian financial lease diluar klausul perjanjian dapat terjadi karena sesuai dengan klausul perjanjian financial lease dan dapat terjadi karena alasan diluar perjanjian financial lease. Sesuai dengan klausul perjanjian yaitu apabila antara lessor dan lessee melaksanakan isi dari perjanjian financial lease tersebut dengan itikat baik dan perjanjian financial lease yang telah menjadi kesepakatan antara lessor dan lessee merupakan undang-undang diantara para pihak yaitu antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Pihak-pihak yaitu lessor dan lessee harus mentaati perjanjian itu sama dengan undang-undang. Alasan diluar klausul perjanjian dapat diawali ketika Lessee wan prestasi dalam membayar angsuran, benda yang menjadi objek perjanjian musnah, pembebasan utang oleh lessor, pemutusan sepihak oleh lessee, daluwarsa. Ketidakmampuan lessee dalam membayar uang sewa (*wan prestasi*), yang selanjutnya secara sepihak lessee menyatakan menarik diri dari perjanjian. Dalam hal ini meskipun lessee telah memutuskan perjanjian secara sepihak, tetapi secara yuridis lessee

tetap berkewajiban membayar sejumlah uang kepada lessor sebagai uang sewa karena lessee telah memperoleh manfaat ekonomis dari benda yang menjadi objek leasing meskipun perjanjian telah diputus secara sepihak oleh lessee.

2. Kedudukan benda yang menjadi objek dalam perjanjian financial lease adalah milik lessor yang tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga selama perjanjian berlangsung. Apabila lessee mengalihkan benda yang menjadi objek perjanjian kepada pihak ketiga berarti lessee telah melanggar perjanjian financial lease. Dalam perspektif hukum dapat dibedakan fungsi benda sesuai dengan jenis benda yang menjadi objek perjanjian financial lease. Dalam perjanjian financial lease dalam penelitian ini adalah termasuk benda berwujud dan merupakan benda bergerak atas nama, karena bentuk dan jenis inilah yang membedakan dalam peralihannya terhadap pihak ketiga. Terhadap benda bergerak tidak atas nama penyerahannya cukup dengan penyerahan nyata tetapi terhadap benda bergerak atas nama disamping dengan penyerahan nyata maka harus diikuti dengan penyerahan yuridis.

3. Lessor dapat menuntut kepada pihak ketiga jika pihak ketiga tersebut ketika membeli benda yang menjadi objek leasing tersebut beritikad buruk, hal ini terjadi jika pihak ketiga membeli benda yang menjadi objek leasing tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu ada penyerahan nyata dan penyerahan

yuridis. Jika pembeli beritikad baik, yaitu dibuktikan dengan bahwa penjualan benda yang menjadi objek lease adalah sudah mendapat persetujuan dari lessor hal ini dapat dikatakan bahwa pihak ketiga tersebut beritikad baik. Sehingga dengan beralihnya benda tersebut pada pihak ketiga bukan berarti lessee telah selesai melakukan prestasinya, tetapi masih tetap harus membayar uang sewa sebagaimana yang diperjanjikan antara lessor dan lessee. Lessor sebagai pemilik benda, karena lessee belum melaksanakan hak opsinya setelah ia memutuskan perjanjian secara sepihak. Penjualan yang dilakukan oleh lessee adalah penjualan yang dilakukan oleh orang yang tidak berwenang menjual karena kedudukan lessee dalam hal ini hanya sebagai penyewa, dengan kata lain lessee sama halnya menjual barang milik orang lain (lessor). Leveringnya batal dan barangnya dianggap tidak pernah berpindah pada pihak ketiga apabila orang yang melever ternyata tidak berhak memindahkan hak milik karena ia bukan pemilik atau orang yang dikuasakan untuk menjual oleh lessor.

## **B. SARAN**

1. Perusahaan lesing harus berhati-hati dalam memilih lessee karena terkadang ada lessee yang nakal yaitu dengan cara mengalihkan benda yang menjadi objek perjanjian financial lease kepada pihak ketiga.

2. Menyarankan Perlunya dikeluarkan aturan yang berupa undang-undang yang jelas sebagai payung hukum dan tidak hanya berupa peraturan dibawah undang-undang sehingga keberadaan usaha leasing akan lebih potensia untuk dikembangkan dan perlunya perlindungan hukum terhadap lessee.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adimarta, Irma Utari, *dasar-dasar Organisasi*, Universitas Indonesia Jakarta, 2000
- Aloysius R. Entas, *Hukum Perdata Suatu Studi Perbandingan Ringkas*, Rajawali, 1994
- Andasasmita, Komar, *Suplemen Leasing (Teori dan Praktek)*, Ikatan Notaris Indonesia, Jawa Barat, 1983
- Asser's, *Pengkajian Hukum Perdata Belanda, Terjemahan Hikaman*, Dian Rakyat Jakarta, tt.
- Basir Bhartos, *Manajemen Kearsipan, untuk Lembaga Negara Swasta, dan Perguruan Tinggi*, 1999, Jakarta.
- Basuki, P. Sulistiyo, *Teknik dan Jasa Dokumentasi*, Gramedia Pustaka Utama, 1992, Jakarta.
- Borrie, Gordon, *The Consumer, Society and The Law*, Penguin Books, Midlesex, England, 1981.
- Bramen, Julia, *Memandu Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1997.
- Black, Donald, *The Behavior of Law*, Academic Press, New York, 1976.
- Black, Henry Campbell, *Black's Law Dictionary (Six Edition)*, West Publishing Co, st. Paul, Minnesota, USA, 1990.
- Dulles Marpaung, Charles, *Pemahaman Mendasar atas usaha leasing*, Integrita press, Jakarta 1985.
- Faisal, Sanapiah, *Penelitian Kualitatif, Dasar - Dasar dan Aplikasinya*, Alumni, Bandung, 1990.
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- , *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Binarupa Aksara, Jakarta, 1999.
- Garry Goodpaster, *Tinjauan terhadap Sengketa dalam Teridasar Hukum Ekonomi dan Arbitrase Indonesia*, Terjemahan Agnes Toar Dhla, Ghalia Indonesia Jakarta, 1995.

- Gillies, Peter, *Business Law*, The Federation Press, Sydney, Australia, 1995.
- Hartono, Soenaryati, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Ke-20*, Almuni, Bandung, 1994.
- , *Kembali ke Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, 1984.
- , *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum Dalam Ekonomi)*, Pradnya paramita, Jakarta, 1995.
- Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai lembaga Jaminan Tanah*, alumni, Bandung 2000.
- Hanitijo S, Ronny, *Metodologi Penelitian hukum dan Yurimetri*, Galia Indonesia, 1996.
- Handono Dipo, *Sukses Memperoleh Data*, Grafiti Jakarta, 1993.
- John Martin, *Dasar-dasar Managemen Keuangan, Terjemahan Asis Munardar*, Rajawali Press Jakarta, 1985.
- Kastono, "*Hal-Hal Jaminan Kredit*", Pradnya Paramita, 1987
- Kumpulan Peraturan tentang Leasing dari Departemen Keuangan (Direktorat Jenderal Moneter Dalam Negeri), Departemen Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia.*
- Miriam Darus Badruzaman, *Bab-bab tentang Kredit Verbanel, Gadai, Hipotik dan Fidneis*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991
- , *KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni Bandung, 1996
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bhakti Bandung, 1993.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung 1996.
- , *Hukum Perdata*, Citra Aditya Bhakti, Bandung 2000.
- , *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Muljadi, Kartini, *Lembaga Leasing, Kursus Leasing III, Dept Keuangan Indonesia*, 1985.

- Munir Fuady, *Hukun tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti Bandung, 1999.
- Meliala, A. Qirom Samsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*, Liberti, Yogyakarta, 1986.
- Moloeng, Lexy J., *Metedologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakya, Bandung, 1996.
- Muhajir, Noeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Raka Sarasin, Yogyakarta, 1996.
- Maulana MN., *Administrasi kearsipan*, Bhatarajakarta 1999
- Nasution, AZ *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Niewenhmis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan Djas n Saragih, Universitas Airlangga Surabaya, 1985.
- P.Utama dan Dedi N. Hidayat (ed), *Implikasi Undang-Undagn Hak Tanggungan terhadap Bonus Properti*, Indomediatama Selaras, Jakarta, 1996.
- Prodjodikoro,Wiryono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2000.
- Panggabean, Hendri P., *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Patrick, Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986.
- , *Dasar - Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak, contract drafting teori dan praktek*, Megapoin 2002.
- Rasjim Wiraatmadja, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, PT. Bank NISP, 1996
- Retnowulan Sutantio. & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung 1983
- Safiudin, Asis, *Beberapa Hal Tentang Bergerlijk Wetbook*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991

- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, BW, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 1994
- , *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti Bandung, 2002.
- Soehardana, *Hukum Perdata I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000.
- Soetojo Prawirohamidjojo dan Asis Safiodin, *Hukum Orang dan Keluarga*, Alumni Bandung, 1982.
- Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalena Pohan, *Bab-bab Tentang Hukum Benda*, Bina Ilmu Surabaya, 1984.
- Sri Soedewi Masjchoen S, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1991.
- , *Hukum Badan Pribadi*, BP Gajah Mada, tt
- Sri suyatmi, Sudiarto, *Problematika Leasing di Indonesia*, Arikha Cipta Media Cipta, Jakarta, 1992.
- Subekti, *Pokok-pokok hukum perdata*, Intermasa 1994, Jakarta.
- , *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti Bandung, 1999.
- , R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Bandung 1999.
- Sunaryati Hartono, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, Alumni Bandung, 1996.
- Sutan Reny Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang dengan Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: 1998
- Setiawan, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1979
- , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin Bandung 1999.
- Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1995.

- Sukardi, Eddy P, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia Jakarta 1999.
- Soekanto, Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1981.
- Soekanto, Soejono dan Sri Pamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, CV. Rajawali, Jakarta, 1985.
- , *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Ind-Hill-Co, Jakarta, 1990.
- Syawali, Husni, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- T.M. Tom Clark, *Leasing a*, Mc. Graw Hill Book Company (UK) Ltd., Maidenhead, Berkshire, UK, tt
- Thomas Subroto, *Tanya Jawab Hukum Jaminan hipotik, Fidusia, pertanggung dan lain-lain*”, Dahars Prise Sing, 1995
- Tunggal, Arif Jhohan & Amin Widjaya Djohan Tunggal, *Akuntansi Leasing*, Rineka Cipta Jakarta, 1994.
- Vollmar, HFA, *Pengertian Studi Hukum*, Perdata Jilid I, Terjemahan IS. Adiwimarta, Rajawali Press, 1989, Jakarta.
- Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jilid II, Terjemahan IS. Adiwimarta, Rajawali Press Jakarta, 1989.
- Yahya M. Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1994.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Masalah Leasing*, Jakarta, 1989.

#### **PERATURAN PERUNDANGAN**

- Tap MPR NO IV/MPR/1999 tentang Garis-Garis Haluan Negara
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Keppres Nomor : 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan
- Kepmen Keuangan RI nomor 1251/KMK/013/1988 tentang Ketentuan dan Tata cara pelaksanaan Lembaga pembiayaan

Kepmen Perdagangan dan koperasi nomor : 34/KP/ II/1980 tentang Perijinan kegiatan usaha sewa beli. Jual beli dengan angsuran dan sewa

Kepmen keuangan nomor : Kep 649/MK/IV/5/1974 tentang Perijinan usaha leasing

Surat Edaran Dirjen Moneter Dalam Negeri, SE NO 499/MD/1984 tentang ketentuan dan tata cara penyampaian laporan

Surat Edaran Dirjen Moneter SE No. 2815/MD/1983 tentang ketentuan perpanjangan penggunaan tenaga asing pada perusahaan leasing

Dirjen Moneter nomor Peng. 307/DJM/III.I/7/1974 tentang pedoman pelaksanaan peraturan leasing

#### ARTIKEL /Makalah

Adhiprabawa M.V, Makalah *Leasing, Suatu Tinjauan Masalah Akuntansi, Perpajakan serta Pengelolaan dana*, 1985.

\_\_\_\_\_, *Leasing ditinjau dari aspek hukumnya, disajikan pada seminar penajagan Alternatif Pendanaan proyek-proyek Industri kimia dasar dengan sistem Leasing*, Jakarta 13-14 Mei 1985.

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

Peter Namud Marzuki, *Tinjauan atas Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia*, Makalah, 1999.

Info Financial, Majalah No. 04/III/ tahun 1992

\_\_\_\_\_, Majalah No 021/III/ tahun 1993