

**TANGGUNG JAWAB LESSEE
DALAM PRAKTEK PERJANJIAN LEASING
DI PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE
CABANG SEMARANG 2 (DUA) DIVISI MOBIL**



Tesis

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

Oleh :

Dila Meilinda, SH

NIM: B4B005106

Pembimbing :

H. Achmad Busro, SH., M.Hum.

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

TESIS

**TANGGUNG JAWAB LESSEE
DALAM PRAKTEK PERJANJIAN LEASING
DI PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE
CABANG SEMARANG 2 (DUA) DIVISI MOBIL**

Disusun oleh

Dila Meilinda, SH

NIM: B4B005106

Telah dipertahankan di depan Tim penguji

Pada tanggal :

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

Dosen Pembimbing Utama

H. Achmad Busro, SH., M.Hum.

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

H. Mulyadi, SH., MS.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan dimana perlu.

Semarang,

Yang Memberi Pernyataan,

Dila Meilinda, SH.

MOTTO & PERSEMBAHAN

Motto :

“ Kegagalan bukanlah suatu penghalang untuk sebuah keberhasilan namun belajarlah dari kegagalan dengan niat dan usaha yang gigih serta doa yang tiada henti, niscaya kebahagiaan hati yang hakiki akan menanti ”.

“ Don’t Judge A book from It Cover ”

Persembahan

*“ Kupersembahkan Tesis ini untuk Ayah dan Mamahku Tercinta,
yang selalu memberikan cinta dan kasih sayangnya yang tiada henti
dan iringan doa yang senantiasa selalu diberikan,
Terima Kasih Ayah dan Mamah tanpa kalian Aku bukanlah apa-apa,
Love you All. “*

ABSTRAK

Leasing sebagai kegiatan pembiayaan perusahaan pada dasarnya dilatarbelakangi oleh tuntutan ekonomi. Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan leasing sebagai perusahaan pembiayaan sangat meringankan konsumen yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha maka leasing menjadi alternatif. Berdasarkan alasan demikian PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (Dua) Divisi Mobil memberikan kemudahan bagi konsumen yang membutuhkan sarana transportasi di kota Semarang dengan pembiayaan secara leasing. Dengan latar belakang di atas permasalahan yang dapat diangkat adalah tanggung jawab lessee terhadap obyek perjanjian dan upaya yang ditempuh pihak lessor dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lessee dalam perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 Divisi Mobil.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, pengumpulan data yang dilakukan adalah pengumpulan data primer dan data sekunder, pengumpulan data primer dilakukan dengan cara mengamati langsung masalah yang diteliti dan pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan. Proses analisa data yang dipergunakan adalah analisa kualitatif.

Hasil penelitian yang didapat adalah tanggung jawab lessee dalam praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 Divisi Mobil tanggung jawab mengenai penggunaan barang leasing, pemeliharaan barang leasing, kehilangan dan kerusakan barang leasing karena sebab apapun, wanprestasi, serta semua resiko selama masa leasing berlangsung. Terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh lessee, maka penyelesaiannya pihak lessor melakukan pendekatan secara langsung memberikan teguran kepada pihak lessee namun jika pihak lessee tetap tidak mematuhi atau mengindahkan dengan berbagai alasan, maka obyek leasing dapat ditarik oleh pihak lessor.

Kesimpulan yang dapat diambil adalah wanprestasi yang terjadi sebagian besar dilakukan oleh pihak lessee dan yang sering kali terjadi adalah masalah keterlambatan pembayaran uang angsuran pada tiap-tiap bulannya. Penyelesaian terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh lessee, maka penyelesaiannya melakukan pendekatan secara kekeluargaan jika tidak mengindahkan maka pihak lessee dikenakan somasi dan denda atas keterlambatan pembayaran, dan obyek leasing dapat ditarik oleh pihak lessor. Saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah pembentukan peraturan perundang-undangan yang lengkap dan efektif untuk mencegah atas kurangnya perlindungan hukum yang pada akhirnya untuk mencaoai tujuan kepastian hukum namun di samping itu pihak lessor harus hati-hati melakukan analisa yang cermat terhadap karakter dan kemampuan membayar dari pihak lessee.

ABSTRACT

LESSEE'S RESPONSIBILITY ON AGREEMENT OBJECT IN LEASING AGREEMENT PRACTICE AT PT ADIRA DYNAMICS MULTI FINANCE BRANCH SEMARANG 2 (TWO) CAR DIVISION.

Leasing as company's financial activity basically caused by economic demand. The facilities which is performed by leasing company as financial company very lightening the consumer which is having capital deficiency to buy the supporter appliance there fore hence leasing become the alternative. In order to that reason PT ADIRA DYNAMIC'S MULTI FINANCE BRANCH SEMARANG 2 (TWO) CAR'S DIVISION, making easier the consumer to fulfill the transportation in Semarang city using leasing payment.

The method that used in the research is empirical juridical approach method, the research specification which used is analytic descriptive, data collecting which used is including primary and secondary data. The process data analyze is using the qualitative analyze.

Result of this research is lessee responsibility on agreement object in leasing agreement practice at PT ADIRA DYNAMICS MULTI FINANCE BRANCH SEMARANG 2 (TWO) CAR'S DIVISION. The responsibility including of responsibility using the object of leasing, conservancy the object of leasing, loss and damage the object of leasing because of wan-achievement also all risk during the period of leasing. To the wan-achievement which is usually doing by lessee, hence the solutions for the wan-achievement is lessor will approach directly giving some advice to the lessee if the lessee do not obey for some reason there fore reauthorizing object of leasing by lessor.

Conclutions which can be taken is most of wan-achievement is earn by lessee and the problem usually is installment delay in payment in every month during the period of leasing. Solutions for the wan-achievement familiarity approach, by lessor in case to giving some notice to the lessee to pay attention for all the payment leasing agreement. If lessee does not pay attention to that matter so the drawing or reauthorizing the object of leasing by lessor. Suggestion by author is Government must be effective complete the legislation forming in order to avoid the lack of law at the last is to reach the goal for the supremacy of law in the other hand lessor must be careful to analyse the character of lessee ability to pay.

Keyword: Lessee's Responsibility

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt, yang telah memberi rahmat dan hidayah sehingga penulis pada akhirnya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul TANGGUNG LESSEE DALAM PRAKTEK PERJANJIAN LEASING DI PT ADIRA FINANCE CABANG SEMARANG 2 (DUA) DIVISI MOBIL.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa untuk menyelesaikan tesis ini tidaklah mudah namun berkat dorongan dan upaya serta tanggung jawab penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu persyatan kelulusan dari Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro. Penulis sangat menyadari sepenuhnya bahwa kualitas penulisan ini baik materi maupun metodenya jauh dari sempurna apabila tanpa bantuan dan bimbingan para pihak.

Oleh karena itu pada kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan banyak terima kasih dan hormat yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Ayahku Edyson, Mamahku DRA.Srilaila yang dengan sabar dan cinta kasihnya selalu memberikan dukungan motivasi dan dengan segala iringan doa yang telah diberikan kepada penulis.
2. Bapak H. Achmad Busro, SH., M.Hum, selaku Pembimbing, yang dengan kebijaksanaanya serta kesabarannya dalam memberikan arahan serta masukan terhadap topik, judul dan materi dari tesis ini sehingga dapat terselesaikan.
3. Bapak H. Mulyadi, SH., MS. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan studi.

4. Bapak Yunanto, SH., M.Hum, selaku Sekretaris I Program Magister Kenotariatan yang telah memberi masukan untuk tesis ini.
5. Bapak H. Budi Ispiyarso, SH., M.Hum, selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan masukan untuk tesis ini.
6. Bapak Bambang Eko Turisno, SH., M.Hum, yang telah memberikan masukan untuk tesis ini.
7. Tim Review yang telah memberikan arahan.
8. Staff Pengajaran Notariat yang telah membantu untuk kelancaran administrasi.
9. Bapak Prof. Dr. Nyoman Serikat Putra Jaya, SH., MH dan Ibu Nyoman yang telah banyak membantu penulis
10. Bapak Syaloom Radite Wijanarko, PT ADIRA FINANCE CABANG SEMARANG 2 (DUA) DIVISI MOBIL.
11. Datukku tercinta, Rin, dan Nenekku tersayang, Sarah, Wak Ucit dan Mamah Mega, Tanteku Eni, Tanteku Erlina, Kakak Aan, Adikku Adi, Lia, Een, Dewi, dan Pipit, yang telah memberikan cinta dan doa kepada penulis.
12. Abangku Reza ndut yang selalu memberikan dorongan, semangat dan cinta kasih serta kesabarannya kepada penulis.
13. Sahabat-sahabatku Fifi, Roy, Fora, Multazam Ali, Abel, Putri, Daniel, Dedi, Dina, Alun, Mas Firman dan Mbak Erika, Gugus, Dudut, adek Fafa, Indah, Ome, Ahmad, dan anak-anak angkatan 2003, 2004, 2005, 2006.
14. Para pihak yang telah membantu penulis namun tidak dapat disebutkan satu persatu.

Dengan segala keterbatasan yang ada pada penulis, maka dalam penulisan tesis inipun tidak terlepas dari kesalahan dan khilaf. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati demi menuju kepada kebenaran ilmiah, penulis akan menerima dan memperhatikan segala kritik dan saran yang bersifat membangun.

Akhirnya betapapun kecilnya sumbangan pemikiran yang dapat penulis kemukakan dalam tesis ini, diharapkan dapat bermanfaat bagi kita semua, Amin.

Semarang, 25 April 2007

Penulis

Dila Meilinda, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Pengertian Perjanjian.....	10
2.2. Subyek Perjanjian.....	16
2.3. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	16
2.4. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian.....	20
2.5. Prestasi, Wanprestasi dan Akibat-Akibatnya.....	23
2.6. Overmacht dan Resikonya.....	28

2.7. Berakhirnya Perjanjian.....	30
2.8. Pengertian Leasing Pada Umumnya.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1. Metode Pendekatan.....	38
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	40
3.3. Lokasi Penelitian.....	40
3.4. Populasi, Teknik Sampling dan Sample.....	41
3.4.1. Populasi.....	41
3.4.2. Teknik Sampling.....	41
3.4.3. Sampel.....	42
3.5. TEKNIK PENGUMPULAN DATA.....	42
3.6. Metode Analisa Data.....	45
3.7. Sistematika Penulisan.....	45
3.8. Jadwal Penelitian.....	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
4.1. Hasil Penelitian.....	48
4.1.1. Prosedur Mekanisme Leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang Divisi 2 Mobil.....	48
4.1.2. Tanggung Jawab Lessee Terhadap Obyek Leasing Dalam Praktek Perjanjian Leasing Di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 Divisi Mobil.....	64
4.1.3. Upaya Penyelesaian Yang Dapat Ditempuh Oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 Divisi	

Mobil Selaku Pihak Lessor Dalam Menyelesaikan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pihak Konsumen Selaku Pihak Lessee PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 Divisi Mobil.....	68
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1. Kesimpulan.....	76
5.2. Saran-Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Kebutuhan dana atau modal bagi seseorang saat ini sangatlah penting, untuk memenuhi kebutuhan dana atau modal maka diperlukan suatu lembaga pembiayaan. Bank sebagai lembaga keuangan ternyata tidak cukup mampu untuk menanggulangi kebutuhan dana atau modal yang dibutuhkan masyarakat. Hal tersebut diakibatkan keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank, keterbatasan sumber dana, dan keterbatasan lain yang mengakibatkan kurang fleksibel dalam melakukan fungsinya.¹ Sehingga terciptalah lembaga penyanggah dana yang lebih fleksibel, dan dalam hal tertentu tingkat risikonya lebih tinggi yang dikenal sebagai lembaga pembiayaan, yang menawarkan bentuk-bentuk baru terhadap pemberian dana atau pembiayaan, yang salah satunya dalam bentuk sewa guna usaha atau leasing.

Pengertian leasing menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1169/ KMK.01/1991 adalah adalah “suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (“*finance*

¹ Munir Fuady , *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)* , Citra Aditya Bakti , Bandung 2002. hal 2.

lease”) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (“*operating lease*”) untuk secara berkala”.

Sebagai suatu perjanjian, leasing mempunyai alas hukum yang pokok yaitu asas kebebasan berkontrak.² Seperti yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang disebutkan:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”³

Setiap orang bebas melakukan perjanjian, asal perjanjian tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sepanjang memenuhi syarat seperti yang diatur oleh perundang-undangan, maka leasing berlaku dan ketentuan tentang perikatan seperti yang terdapat dalam buku ketiga KUH Perdata, berlaku juga untuk leasing, namun demikian di samping alas hukum mengenai asas kebebasan berkontrak terdapat beberapa alas hukum lainnya yang lebih bersifat administratif, dapat disebutkan sebagai berikut:

1. Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep-38/ MK/ IV/ 1/ 1972, tentang Lembaga Keuangan, yang telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 562/ KMK/ 011/ 1982.

² Ibid hal 6.

³ R.. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta 1999. Hal 342.

2. 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.
3. Keputusan Presiden RI, No. 61 Tahun 1988, tentang Lembaga Pembiayaan.
4. Keputusan Menteri Keuangan RII No. 1251 /KMK.013/ 1988, tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, sebagaimana telah berkali-kali diubah, terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/ KMK.017/ 2000 tentang Pembiayaan Perusahaan.
5. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 634/ KMK.013/ 1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna usaha (Perusahaan Leasing).
6. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/ KMK.01/ 1991, tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing).

Leasing sebagai lembaga pembiayaan dalam sistim kerjanya akan menghubungkan kepentingan dari beberapa pihak yang berbeda, Dalam suatu perjanjian leasing terdapat beberapa pihak atau subyek perjanjian. Yaitu :⁴

1. *Lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang, terdiri dari beberapa perusahaan. *Lessor* disebut juga sebagai *investor*, *equity holder*, *owner participants*, atau *truster owners*.

⁴ Dahara Djoko Prakoso , *Leasing dan Permasalahan* , Effhar & Prize , Semarang 1996 , hal 3-4.

2. *lessee*, yaitu pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukan kepada *lessee*.⁵
2. Kreditur atau lender, yaitu pihak yang disebut juga dengan *debt holders* atau *loan participants* dalam suatu transaksi leasing. Umumnya kreditur atau lender terdiri dari bank, *insurance company trust* dan yayasan.
3. Supplier, yaitu penjual atau pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.⁶

Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan leasing sebagai perusahaan pembiayaan sangat meringankan konsumen/ pasar yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha maka leasing menjadi alternatif. Demikian pula kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil. Memberikan kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkan sarana transportasi di Kota Semarang dengan pembiayaan secara leasing. Sehingga menimbulkan perjanjian antara pihak *lessor* dalam hal ini PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, dengan pihak *lessee* dalam hal ini pihak konsumen PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

⁵ Munir Fuady , op.cit, hal 7.

⁶ Ibid

Hubungan *lessor* dan *lessee* merupakan hubungan timbal balik, menyangkut pelaksanaan kewajiban dan peralihan suatu hak atau tuntutan kewajiban dari kenikmatan menggunakan fasilitas pembiayaan, untuk itu antara *lessor* dan *lessee* dibuat perjanjian *financial lease* atau kontrak leasing, dimana perjanjian yang dimuat dan disepakati harus berbentuk perjanjian tertulis, tidak ada ketentuan khusus apakah harus dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan. Apabila ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, maka bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta otentik, seperti yang diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, yaitu :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak dari apa yang dimuat di dalamnya“.

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

Dalam perjanjian dimana bentuk, syarat atau isi yang dituangkan dalam klausul-klausul telah dibuat secara baku (*standard contract-contract*) maka posisi hukum (*recht positie*-kedudukan hukum) pembeli tidak leluasa atau bebas dalam mengutarakan kehendak. Hal ini bisa terjadi karena pembeli tidak mempunyai kekuatan menawar (*bargaining power*). Dalam *standard form contract* pembeli

disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh penjual, sedangkan pembeli hanya dapat mengajukan perubahan pada hak-hak tertentu, umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barang dan tata cara pembayaran, di mana hal inipun dimungkinkan oleh penjual.

Tentang hal-hal essensial dalam perjanjian, umpamanya mengenai pembatalan perjanjian, cara penyelesaian perselisihan, resiko perjanjian, tidak dapat ditawar lagi. Untuk itu diperlukan campur tangan pemerintah tentang syarat-syarat dalam perjanjian baku. Pada umumnya dalam perjanjian baku hak-hak penjual lebih menonjol dibandingkan hak-hak pembeli, karena pada umumnya syarat-syarat atau klausul bagi pembeli merupakan kewajiban-kewajiban saja. Sehingga dengan demikian antara hak-hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli tidak seimbang.

Kebebasan berkontrak akhirnya menjurus kepada penekanan oleh pihak penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, untuk memberi perlindungan hukum kepada pembeli, maka perlu adanya pembatasan kebebasan berkontrak. Untuk itu perlu campur tangan pemerintah guna melindungi pihak yang lemah, dalam hal ini pembeli, melalui peraturan perundang-undangan. Hal tersebut penting karena mengingat menyangkut kepentingan rakyat banyak dan pembangunan ekonomi.

Leasing termasuk bisnis yang *loosely regulated*, dimana perlindungan para pihaknya hanya sebatas itikad dari masing-masing pihak tersebut yang dituangkan dalam bentuk perjanjian leasing. Dalam hal ini terdapat kemungkinan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian, sebagai contoh kelalaian pihak lessee dalam menjaga barang modal di

tengah berlangsungnya proses pelaksanaan leasing tersebut. Menyangkut terhindar dari resiko adalah tidak terikatnya seorang *lessee* pada kemungkinan hilang atau rusaknya obyek *leased*, karena antisipasi keadaan tersebut telah beralih ke asuransi, dalam hal pembayaran uang sewa atau pembayaran lain yang menjadi kewajiban *lessee* dalam perjanjian.

Pelanggaran perjanjian yang berupa kelalaian dari pihak *lessee* tersebut bisa merugikan pihak *lessor*, terutama apabila kelalaiannya berpengaruh secara langsung terhadap obyek leasing. Untuk itu perlu diadakan upaya perlindungan hukum terhadap kepentingan *lessor* agar terhindar dari resiko kerugian atau kehilangan obyek leasing.

Oleh karena itu, menarik sekali untuk diadakan penelitian mengenai tanggung jawab lesse terhadap obyek perjanjian dalam praktek perjanjian sewa guna usaha/leasing, khususnya di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil. Hal tersebut menarik untuk diteliti karena dalam perjanjian leasing hambatan yang biasa timbul seringkali disebabkan oleh kelalaian dari pihak *lessee* karena bagaimanapun juga dalam suatu perjanjian para pihak tidak boleh ada yang dirugikan.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Dari uraian tersebut di atas maka penulis mengadakan penelitian dengan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggung jawab *lessee* terhadap obyek perjanjian mobil dalam praktek perjanjian leasing di PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian yang dapat ditempuh oleh PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil selaku pihak *lessor* dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak konsumen selaku pihak *lessee* PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penulis mengadakan penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab *lessee* terhadap obyek perjanjian mobil dalam praktek perjanjian leasing di PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang dapat ditempuh oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua)

Divisi Mobil selaku pihak *lessor* dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak konsumen selaku pihak *lessee* PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian yang diharapkan dalam penulisan ini adalah:

1. Bidang Akademis

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

2. Bidang praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi pembangunan hukum, terutama dalam perumusan kebijakan oleh pemerintah di bidang perjanjian leasing.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perjanjian

Dalam membahas hukum perjanjian terdapat dua istilah yang berasal dari bahasa belanda, yaitu istilah *verbinten*is dan *overeenkomst*. Dalam menerjemahkan kedua istilah tersebut dalam bahasa Indonesia, para sarjana hukum Indonesia masih berlainan pendapat.⁷

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para sarjana. Adapun pendapat para sarjana tersebut adalah:

- a. R. Subekti memberikan pengertian perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁸

⁷ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1986, hal 3.

⁸ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta 1985, hal 1.

- b. Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan⁹. Lebih lanjut beliau menjelaskan¹⁰ bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.
- c. R. M. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹¹

Berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa di dalam suatu perjanjian minimal harus terdapat dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Perjanjian/ persetujuan batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUH perdata yang berbunyi:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat

⁹ Abdul Kadir Muhammad , *Hukum Perjanjian* , Alumni, Bandung 1982 , hal 6.

¹⁰ Ibid.

¹¹ RM. Sudikno Mertokusumo , *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* , Liberty , Yogyakarta , 1988 , hal 97.

di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci:¹²

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Di sini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidak-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak adanya konsensus/ kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus atau kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

1. melaksanakan tugas tanpa kuasa.
2. perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan tindakan/ perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah hukum.

¹² *Bahan Kuliah Hukum Perikatan*

c. Pengertian perjanjian terlalu luas.¹³

Untuk pengertian perjanjian di sini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, janji kawin. Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir batin. Sedang yang dimaksudkan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara debitur dan kreditur. Di mana hubungan antara debitur dan kreditur terletak dalam lapangan harta kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi yang dimaksud perjanjian kebendaan saja bukan perjanjian personal.

d. Tanpa menyebut tujuan.

Dalam perumusan Pasal itu tidak disebutkan apa tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa. Atas dasar alasan-alasan tersebut yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian itu adalah “Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”¹⁴. Dengan adanya perjanjian tersebut, maka akan timbul suatu hubungan hukum di mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya, begitu pula sebaliknya. Hubungan hukum yang

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid

demikian ini disebut dengan perikatan. Pendek kata, bahwa perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan, atau dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan dan perjanjian diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan unsur perjanjian sebagai berikut:

a. Adanya pihak-pihak.

Pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian ini disebut sebagai subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa manusia pribadi atau juga badan hukum. Subyek perjanjian harus mampu atau wenang dalam melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang. Subyek hukum dapat dalam kedudukan pasif atau sebagai debitur atau dalam kedudukan yang aktif atau sebagai kreditur.

b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak.

Persetujuan di sini bersifat tetap, dalam arti bukan baru dalam tahap berunding. Perundingan itu sendiri adalah merupakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan.

c. Adanya tujuan yang akan dicapai.

Tujuan mengadakan perjanjian terutama guna memenuhi kebutuhan pihak-pihak dan kebutuhan tersebut hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

d. Adanya prestasi yang akan dilangsungkan.

Bila telah ada persetujuan, maka dengan sendirinya akan timbul suatu kewajiban untuk melaksanakannya.

e. Adanya bentuk tertentu.

Dalam suatu perjanjian bentuk itu sangat penting, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu maka perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai bukti.

f. Adanya syarat tertentu.

Mengenai syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi dari perjanjian, karena dengan syarat-syarat itulah dapat diketahui adanya hak dan kewajiban dari pihak-pihak.

Jika semua unsur yang ada tadi kita hubungkan dengan ketentuan syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) maka dapat disimpulkan:

- a.. Syarat adanya persetujuan kehendak di antara pihak-pihak dapat meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu dan bentuk-bentuk tertentu.
- b. Syarat kecakapan pihak-pihak meliputi unsur-unsur dari pihak-pihak yang ada dalam perjanjian.
- c. Adanya hal tertentu sebagai pokok perjanjian, sebagai obyek perjanjian, baik berupa benda maupun jasa, serta obyek dapat berwujud dan tak berwujud.

- d. Adanya kausa yang halal, yang mendasari perjanjian itu sendiri meliputi unsur tujuan yang akan dicapai.

2.2. Subyek Perjanjian

Subyek perjanjian dengan sendirinya sama dengan subyek perikatan yaitu kreditur dan debitur yang merupakan subyek aktif dan subyek pasif. Adapun kreditur maupun debitor tersebut dapat orang perseorangan maupun dalam bentuk badan hukum.

KUH Perdata membedakan dalam tiga golongan untuk berlakunya perjanjian:

1. Perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian.
2. Perjanjian berlaku bagi ahli waris dan mereka yang mendapat hak.
3. Perjanjian berlaku bagi pihak ketiga.

2.3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum itu umumnya tidak berwujud peraturan hukum yang konkrit, tetapi merupakan latar belakang dalam pembentukan hukum positif. Oleh karena itu maka asas hukum tersebut bersifat umum atau abstrak. Menurut R.M. Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif.¹⁵ Adapun asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:¹⁶

- a. Asas Konsensualisme

¹⁵ R.M. Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta 1988, hal 102.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya, Bandung 1991, hal 42.

Asas konsensualisme ini berkaitan erat dengan saat lahirnya suatu perjanjian. Menurut asas ini, suatu perjanjian lahir seketika saat telah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian mengenai unsur-unsur pokoknya. Berkaitan dengan hal ini, R. Subekti berpendapat:¹⁷

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan bahwa perjanjian sudah lahir pada saat atau detik tercapainya *consensus*.

b. Asas kepercayaan

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

c. Asas Kekuatan Mengikat

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

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta 1985, hal 5.

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

d. Asas Persamaan Hak

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

e. Asas Keseimbangan

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

f. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari debitur. Juga hal ini terlihat dalam *zaakwaarneming* di mana seseorang yang melakukan perbuatan dengan

sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

g. Asas Kepatutan

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

h. Asas Kebiasaan

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

i. Asas Kepastian Hukum

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

Secara umum dari kesembilan asas yang ada dapat diambil intinya menjadi tiga asas, sesuai dengan pendapat Prof. Rutten yaitu :¹⁸

1. Asas Konsensualisme (consensus)

¹⁸ Loc.cit.

2. Asas Kekuatan Mengikat
3. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang akan mengadakan perjanjian, harus dilakukan oleh orang yang cakap secara hukum, harus mempunyai obyek tertentu, dan karena suatu sebab yang halal.

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

Suatu perjanjian yang tidak terpenuhi syarat-syarat subyektifnya maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, ini berarti bahwa selama tidak ada pembatalan dari salah satu pihak, maka perjanjian tersebut terus berlaku. Sedangkan jika tidak terpenuhinya syarat-syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi menurut R. Subekti, syarat pertama adalah kesepakatan antara para pihak, kesepakatan berarti persesuaian kehendak yang dinyatakan.¹⁹

2.4. Pihak-pihak dalam Perjanjian

Pihak-pihak disini adalah siapa-siapa yang terlibat di dalam perjanjian..

¹⁹ R.Subekti, loc.cit, hal 6.

Berdasarkan Pasal 1315 KUH Perdata jo. Pasal 1340 KUH Perdata, pada dasarnya suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Asas ini dinamakan asas kepribadian suatu perjanjian.

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

Terhadap asas kepribadian tersebut dalam pengecualiannya yakni, apa yang disebut dengan janji untuk pihak ketiga. Pasal 1317 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut :

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

Menurut R. Setiawan, yang dimaksud dengan janji untuk pihak ketiga adalah janji yang oleh para pihak dituangkan dalam suatu persetujuan di mana ditentukan bahwa pihak ketiga akan memperoleh hak atas suatu prestasi.²⁰

Berdasarkan Pasal 1317 KUH Perdata, maka timbulnya hak bagi pihak ketiga terhadap prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga itu menyatakan kesediaannya menerima prestasi tersebut.

Selain dari pengaturan hal di atas di dalam perjanjian, terutama mengenai pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing, dalam prakteknya terdapat beberapa

²⁰ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Binacipta, Jakarta, 1987, hal 54

pihak yang terlibat atau terkait misalnya: Pihak Lembaga Keuangan Non Bank. Kemudian juga pihak *surveyor* atau pihak pemeriksa dari pihak *lessor* itu sendiri. Tugas utama dari *surveyor* ini adalah memeriksa dan meneliti rentabilitas dan solvabilitas dari calon lessee tersebut, juga ada pihak lainnya yang tidak kalah penting fungsinya yaitu pihak Pejabat Pembuat Akta Perjanjian yang pada umumnya oleh Pejabat Notaris, tugas utama dari Notaris ini adalah membuat akta tentang perjanjian dan segala tindakan dalam perjanjian leasing tersebut.

Secara tegas memang tidak diatur tentang peranan pihak ketiga, yaitu pihak Perbankan (lembaga pembiayaan lainnya) tetapi karena dalam praktek sehari-hari pihak tersebut memang dibutuhkan dan terlihat di dalamnya, juga peran Pejabat Notaris yang tidak bisa dipandang secara sebelah mata dalam hal, tak lupa juga peran *surveyor* seperti yang penulis gambarkan di atas.

Dalam prakteknya terdapat beberapa pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung di dalam mempersiapkan atau pelaksanaan suatu perjanjian leasing ini, antara lain adalah:²¹

1. *Lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang, terdiri dari beberapa perusahaan. *Lessor* disebut juga sebagai *investor*, *equity holder*, *owner participants*, atau *truster owners*.
2. *lessee*, yaitu pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukan kepada *lessee*.

²¹ Riyan Wijayanto, Branch Manager, *Wawancara Pribadi*, tanggal 3 Januari 2007.

3. Kreditur atau lender, yaitu pihak yang disebut juga dengan *debt holders* atau *loan participants* dalam suatu transaksi leasing. Umumnya kreditur atau lender terdiri dari bank, *insurance company trust* dan yayasan.
4. Supplier, yaitu penjual atau pemilik barang yang disewakan, dapat terdiri dari perusahaan yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.
5. *Surveyor* atau pihak peneliti dan pemeriksa.
6. Pejabat Pembuat Akta Perjanjian Notaris.²²

2.5. Prestasi, Wanprestasi, dan Akibat-Akibatnya

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

Kemudian Pasal 1235 KUH Perdata menyebutkan :

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

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

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

²² Ibid.

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

Wujud prestasi yang lainnya adalah “berbuat sesuatu” dan “tidak berbuat sesuatu”. Berbuat sesuatu adalah melakukan sesuatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan dalam perjanjian, manakala para pihak telah menunaikan prestasinya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun kadangkala ditemui bahwa debitur tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal inilah yang disebut dengan wanprestasi.

Pada umumnya debitur dikatakan wanprestasi manakala ia karena kesalahannya sendiri tidak melaksanakan prestasi, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilakukan. Menurut R. Subekti, melakukan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya juga dinamakan wanprestasi.²³ Yang menjadi persoalan adalah sejak kapan debitur dapat dikatakan wanprestasi. Mengenai hal tersebut perlu dibedakan wujud atau bentuk prestasinya. Sebab bentuk prestasi ini sangat menentukan sejak kapan seorang debitur dapat dikatakan telah wanprestasi.

Dalam hal wujud prestasinya “:memberikan sesuatu”, maka perlu pula dipertanyakan apakah di dalam perjanjian telah ditentukan atau belum mengenai

²³ R. Subekti, *loc.cit* , hal 45.

tenggang waktu pemenuhan prestasinya?. Apabila tenggang waktu pemenuhan prestasi sudah ditentukan dalam perjanjian, maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata, debitur sudah dianggap wanprestasi dengan lewatnya waktu pemenuhan prestasi tersebut. Sedangkan bila tenggang waktunya tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dipandang perlu untuk terlebih dahulu memperingatkan debitur guna memenuhi kewajibannya, dan jika tidak dipenuhi, maka ia telah dinyatakan wanprestasi.

Surat peringatan kepada debitur tersebut dinamakan somasi, dan somasi inilah yang digunakan sebagai alat bukti bahwa debitur telah wanprestasi. Untuk perikatan yang wujud prestasinya “tidak berbuat sesuatu” kiranya tidak menjadi persoalan untuk menentukan sejak kapan soaring debitur dinyatakan wanprestasi, sebab bila debitur melakukan sesuatu perbuatan yang dilarang dalam perjanjian maka ia dinyatakan telah wanprestasi.

Wanprestasi berarti debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, perkataan ‘wanprestasi’ berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Debitur dianggap wanprestasi bila ia memenuhi syarat-syarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja. Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat berupa empat macam:²⁴

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
2. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
3. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

²⁴ Ibid.

4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Permasalahan tentang wanprestasi, terdapat pendapat lain mengenai syarat-syarat terjadinya wanprestasi, yaitu:²⁵

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini kreditur tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab debitur memang tidak mampu berprestasi.
2. Debitur salah berprestasi, dalam hal ini debitur sudah beritikad baik untuk melakukan prestasi, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhannya.
3. Debitur terlambat berprestasi, dalam hal ini banyak kasus yang dapat menyamakan bahwa terlambat berprestasi dengan tidak berprestasi sama sekali.

Berdasarkan dengan akibat wanprestasi tersebut, Abdul Kadir Muhammad berpendapat :²⁶ Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sabagai berikut :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral) wanprestasi dari suatu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).

²⁵ Loc.cit

²⁶ Abdul Kadir Muhammad , op.cit, hal 24.

3. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 (2) KUH Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila perkara diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

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

- a. Meminta pelaksanaan perjanjian walaupun pelaksanaannya sudah terlambat.
- b. Meminta penggantian kerugian. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi ini dapat berupa biaya (*konsten*), rugi (*schaden*), atau bunga (*interessen*).
- c. Meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, bila perlu disertai dengan penggantian kerugian (Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata).

Sehubungan dengan kemungkinan pembatalan lewat hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1267 KUH Perdata tersebut, maka timbul persoalan apakah perjanjian tersebut sudah batal karena kelalaian pihak debitur atau apakah harus

dibatalkan oleh hakim. Dengan kata lain, putusan hakim tersebut bersifat *declaratoir* ataukah bersifat *constitutive*.

R. Subekti mengemukakan bahwa “menurut pendapat yang paling banyak dianut, bakannya kelalaian debitur, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan hakim itu bersifat *constitutive* dan bukannya *declanatoir*.²⁷

2.6. *Overmacht* dan Resikonya

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

H. Hari Saherodji berpendapat bahwa *overmacht* merupakan suatu keadaan memaksa atau suatu keadaan/ kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seseorang debitur untuk melakukan prestasi sebelum ia lalai/alpa, dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.²⁸

Overmacht dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *overmacht* yang bersifat mutlak (*absolute*) dan *overmacht* yang bersifat relatif. Pada *overmacht* yang bersifat *absolut*, debitur sama sekali tidak lagi diharapkan untuk memenuhi prestasi, sedangkan pada *overmacht* yang relatif, debitur masih mungkin memenuhi prestasi

²⁷ R. Subekti, op.cit, hal 148.

²⁸ H. Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Aksara Baru, Jakarta 1980, hal 103

tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan yang sangat besar, baik pengorbanan yang bersifat materiil maupun bersifat moril.

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

Terjadinya *overmacht* mengakibatkan adanya resiko, yang dimaksud resiko, menurut R. Subekti adalah:²⁹ “Perkataan resiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada sesuatu di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa kepada benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.”

Resiko di sini perlu dibedakan antara resiko pada perjanjian sepihak dan resiko pada perjanjian timbal balik. Perbedaan ini mempunyai arti penting manakala terjadi *overmacht*. Pada perjanjian sepihak, resiko diatur dalam Pasal 1237 (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa dalam perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan tertentu, maka kebendaan itu menjadi tanggungan si berpiutang semenjak perikatan itu dilahirkan.

²⁹ Loc.cit.

2.7. Berakhirnya Perjanjian

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

Namun demikian, suatu perjanjian dapat juga berakhir karena hal-hal sebagai berikut ;

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

2.8. Pengertian *Leasing* pada umumnya

Istilah leasing berasal dari bahasa Inggris, yaitu dari kata *lease* yang berarti sewa-menyewa, pada dasarnya leasing merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa-menyewa yang kemudian berkembang dalam bentuk khusus serta mengalami perubahan fungsi menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia leasing sering diistilahkan dengan sewa guna usaha.³⁰

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

Pengertian leasing dalam SK Menkeu tersebut menunjukkan bahwa dalam suatu perjanjian leasing terdapat beberapa elemen penting, yaitu:³¹

1. Pembiayaan perusahaan, yaitu suatu kegiatan pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan bisnis suatu perusahaan. Dalam perkembangannya, pembiayaan ini juga ditujukan untuk keperluan individu atau perorangan baik untuk keperluan bisnis atau keperluan lainnya.

³⁰ Munir Fuady , Ibid, hal 12.

³¹ Ibid.

7. Penyediaan barang modal, yaitu suatu kegiatan penyediaan barang modal untuk dipergunakan oleh suatu perusahaan atau individu dalam memenuhi kebutuhannya. Menurut Pasal 1 huruf b SK Menkeu RI No. 1169/KMK 01/1991, yang dimaksud dengan barang modal adalah setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan, dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan atau memperlancar produksi barang atau jasa oleh *lessee*.
8. Jangka waktu tertentu, yaitu jangka waktu dalam leasing yang dimulai sejak diterimanya barang modal oleh *lessee* sampai dengan berakhirnya perjanjian. Jangka waktu leasing ditetapkan dalam tiga kategori, yaitu:
 - a. jangka singkat, minimal 2 (dua) tahun berlaku bagi barang modal golongan I,
 - b. Jangka menengah, minimal 3 (tiga) tahun yang berlaku bagi barang modal golongan II dan III,
 - c. Jangka panjang, minimal 7 (tujuh) tahun berlaku bagi barang modal golongan bangunan,

Penggolongan barang modal golongan I,II, dan III tersebut sesuai dengan penggolongan dalam Pasal 11 UU No. 7 Tahun 1983 jo. UU

No. 7 Tahun 1991, jo. UU No. 17 Tahun 2003 tentang Pajak Penghasilan.

9. Pembayaran secara berkala, yaitu jumlah uang yang harus dibayar secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama jangka waktu yang telah disetujui bersama sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian leasing.
10. Adanya hak pilih (opsi), yaitu hak pilih bagi *lessee* untuk membeli barang modal atau memperpanjang jangka waktu perjanjian pada akhir masa leasing.
11. Adanya nilai sisa (residual value), yaitu nilai barang modal pada akhir masa leasing yang telah disepakati oleh *lessor* dengan *lessee* pada awal masa leasing. Dalam suatu perjanjian leasing terdapat beberapa pihak atau subyek perjanjian, yaitu:³²
 1. *Lessor*, yaitu pihak yang menyewakan barang, terdiri dari beberapa perusahaan. *Lessor* disebut juga sebagai *investor*, *equity holder*, *owner participants*, atau *truster owners*.
 2. *lessee*, yaitu pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukan kepada *lessee*.
 3. Kreditur atau *lender*, yaitu pihak yang disebut juga dengan *debt holders* atau *loan participants* dalam suatu transaksi

³² Munir Fuady, *Ibid*, hal 7.

leasing. Umumnya kreditur atau lender terdiri dari bank, *insurance company trust* dan yayasan.

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

Secara umum leasing dibagi menjadi dua jenis, kedua jenis ini adalah yang umum dipergunakan dalam praktek bisnis leasing di Indonesia yaitu *finance lease* merupakan perusahaan leasing hanya bertindak sebagai suatu lembaga keuangan saja, *lessee* yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi barang tersebut. *Lessee* juga mengadakan negosiasi langsung dengan supplier mengenai harga, sedangkan *lessor* hanya berkepentingan mengenai kepemilikan barang tersebut secara hukum, pada akhir masa leasing *lessee* mempunyai hak opsi yaitu hak pilih untuk membeli barang yang menjadi obyek leasing. Sedangkan *operating lease* setelah masa leasing berakhir *lessor* akan merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak leasing yang baru dengan *lessee* yang lama, atau mencari calon *lessee* yang baru.³³

Dalam suatu transaksi leasing antara *lessor* dan *lessee*, perjanjian yang dibuat dan disepakati harus berbentuk perjanjian tertulis dan menggunakan bahasa Indonesia, seperti diatur dalam Pasal 13 ayat (1) bagian c SK Menkeu RI No. 1251/KMK.013/1988, serta Pasal 9 dan 20 SK Menkeu RI No.1169/KMK.01/1991. Bentuk perjanjian leasing menurut ketentuan ini disebut juga dengan standar atau

³³ Eddy.P.Soekadi, *Mekanisme leasing*, Ghalia, Jakarta 1986, hal 20

baku, yang biasanya berupa formulir perjanjian yang telah disiapkan oleh perusahaan leasing.,

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

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

1. jenis transaksi leasing,
2. nama dan alamat masing-masing pihak,
3. nama, jenis, tipe dan lokasi pembangunan barang modal,
4. harga perolehan, nilai pembiayaan pembayaran leasing, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa leasing, nilai sisa, simpanan jaminan dan ketentuan asuransi atas barang modal yang dilease,
5. masa leasing,
6. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi leasing yang dipercepat, penetapan kerugian yang harus ditanggung lessee dalam hal barang modal yang dilease dengan hak opsi (*finance lease*) hilang, rusak atau tidak berfungsi karena sebab apapun,
7. hak opsi bagi *lessee* dalam hal *finance lease*,
8. tanggung jawab para pihak atas barang modal yang dileasekan.

Menurut Edy P. Soekadi, suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal sebagai berikut:³⁴

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

Secara yuridis leasing adalah suatu bentuk perikatan tak bernama yang muncul karena adanya perkembangan di bidang ekonomi dan hukum. Bila kita mencari ketentuan dalam KUHPerdara dan KUHD, maka tidak akan dijumpai pasal yang mengatur maupun menyatakan suatu bentuk perikatan yang bernama leasing.

Namun demikian, karena hukum perikatan kita menganut sistem terbuka, yaitu bahwa setiap orang dapat mengadakan perikatan yang bersumber pada perjanjian apapun baik yang diatur oleh undang-undang maupun tidak, maka kehadiran leasing

³⁴ Ibid

di Indonesia diterima dengan tangan terbuka. Ketentuan inilah yang kemudian disebut dengan asas kebebasan berkontrak.

Leasing sebagai lembaga hukum pembiayaan meskipun masih muda usianya tetapi sudah cukup populer dalam dunia bisnis di Indonesia. Hal ini disebabkan landasan hukum leasing di Indonesia cukup kuat.

BAB III

METODE PENELITIAN

Istilah metodologi berasal dari kata metode, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:

- A. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
- B. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
- C. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur

Menurut Robert Bogdan & Staven J. Taylor metodologi adalah “*the process, principles, and procedures by which we approach problem and seek answer in social sciences the term applies to how one conducts research*”.³⁵

Sedangkan yang dimaksud dengan penelitian atau *research* adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁶

3.1. Metode Pendekatan

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu metode yang melakukan penelitian dengan mengkaji peraturan perundang-undangan atau efektifitas hukum yang berlaku dalam masyarakat.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta 1984, hal 5-6

³⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993 hal 4

Sebagaimana dikemukakan oleh Bambang Waluyo,³⁷ karena memang seringkali penelitian hukum empiris tidak dapat dilakukan tersendiri terlepas dari penelitian hukum normatif. Dengan tujuan diperoleh hasil yang lebih memadai, baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.

Pendekatan yuridis dipergunakan dalam usaha menganalisis data dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan atau keputusan pengadilan. Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian leasing, di antaranya adalah:

1. Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.
2. Keppres RI No. 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.
3. SK Menkeu RI No. 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan tata cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, sebagaimana telah diubah dengan SK Menkeu RI No 1256/KMK.00/1989, dan terakhir diubah dengan SK Menkeu RI No.448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan.
4. SK Menkeu RI No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing).

Sedangkan aspek empiris dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab *lessee* terhadap praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, serta untuk

³⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta 1991, hal 16

mengetahui hambatan-hambatan yang biasa timbul pada sistem dan pelaksanaan perjanjian leasing serta cara mengatasinya. Kedua aspek tersebut oleh penulis kemudian diamati, diteliti dan dianalisa dalam praktek pelaksanaannya di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum, dapat ditinjau dari segi dan sudut-sudut: sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta dari sudut disiplin ilmu.³⁸ Dalam penulisan ini, penulis menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Dalam penelitian ini, peneliti sudah mendapatkan atau mempunyai gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti, serta dalam penelitian ini akan digambarkan peraturan perundang-undangan mengenai tanggung jawab *lessee* terhadap praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil. Melalui penggambaran tersebut kemudian dilakukan analisa.

3.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah wilayah kota Semarang. Lokasi ini dipilih oleh karena kota Semarang merupakan ibu kota Jawa Tengah, yang juga dapat disebut sebagai kota industri dan perdagangan, sehingga dapat dipastikan

³⁸ Bambang Waluyo, Ibid, hal 17.

menjadi pusat lalu lintas perdagangan, yang tentunya juga terjadi berbagai jenis transaksi bisnis termasuk praktek perjanjian leasing, yang menjadi obyek dalam penelitian ini yakni, PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

3. 4. Populasi, Teknik Sampling dan Sampel

3.4.1. Populasi

Populasi atau universe adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, selaku pihak *lessor* dan juga beberapa konsumen selaku pihak *lessee* PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

Teknik Sampling

Untuk memperoleh data diperlukan tidak semua populasi diteliti, Penelitian dilakukan terhadap sampel yang ditentukan. Teknik Sampling yang dipakai untuk menentukan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* atau penarikan sampel bertujuan, dilakukan

dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu, dengan alasan keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya.³⁹

Sampel

Berdasarkan teknik sampling sebagaimana disebutkan di atas serta mengingatnya tinggi tingkat homogenitas dari populasi, maka sampel yang akan diambil dari populasi tersebut adalah PT.ADIRA FINANCE cabang Semarang selaku pihak *lessor*, dalam hal ini yang mewakili PT.ADIRA FINANCE cabang Semarang selaku *Branch Manager* (BM) PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil yaitu Bapak Riyan Wijayanto, dan staff legall, yaitu Bapak Ali Bambang dan Dyas serta Staff HRD dan *General Assistant* (GA) yakni, Bapak Syaloom Radite Wijanarko.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis adalah meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau pihak yang terkait langsung dengan masalah yang diteliti. Penelitian data primer dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanggung jawab *lessee*

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, hal 51.

terhadap praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

Dalam penelitian ini data primer dikumpulkan dengan melakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara, sehingga wawancara yang dilakukan merupakan wawancara yang terfokus (*focused interview*).⁴⁰ Metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan, karena *interviewer* dapat bertatap muka langsung. Hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran dalam tanggung jawab *lessee* terhadap praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, beserta permasalahan yang ada dan penyelesaiannya.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka. Dalam hal ini dilakukan dengan mengumpulkan dan meneliti peraturan perundang-undangan, buku-buku, serta sumber bacaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.⁴¹ Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang mencakup:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari:

⁴⁰ Ibid hal 60-61.

⁴¹ Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal 13

- a. Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. TAP MPR;
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD);
 - d. Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
2. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti:
 - a. Buku-buku hasil karya para sarjana;
 - b. Hasil-hasil penelitian;
 - c. Berbagai hasil wawancara sebagai hasil penelitian penulis berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
 3. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti:
 - a. Kamus;
 - b. Ensiklopedia;
 - c. Indeks kumulatif, dan lain sebagainya.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau pihak yang terkait langsung dengan masalah yang diteliti. Penelitian data primer dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian yang dilaksanakan, karena dalam penelitian ini data

primer dikumpulkan dengan melakukan wawancara, menggunakan pedoman wawancara yang dilakukan terhadap sumber informasi yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan pedoman wawancara yang terfokus (*focused interview*).⁴² Metode wawancara dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan, karena interviewer dapat bertatap muka langsung dengan responden untuk menanyakan fakta-fakta yang ada dan pendapat (*opinion*) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran-saran responden.⁴³ Hasil wawancara ini diharapkan dapat memberikan gambaran serta dapat menjawab dari permasalahan-permasalahan yang ada.

3.6. Metode Analisis Data

Proses analisa data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan hasil penelitian.⁴⁴ Metode data yang akan dipergunakan adalah analisa kualitatif, yaitu analisis dengan cara mengkonstruksikan dalam bentuk uraian kalimat tersusun secara sistematis sesuai dengan pokok bahasan secara sistematis sehingga mudah dianalisis.⁴⁵

⁴² Rony Hanitjo Soemitro, loc.cit, hal 60-61.

⁴³ Bmbang Waluyo, Op.Cit., hal 57.

⁴⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung 1990, hal 190

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta 1986.

3.7. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematikanya sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, yang menguraikan tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang berisi tentang telaah pustaka atas pendapat para ahli serta teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan di atas, yaitu tentang pengertian perjanjian, jenis-jenis perjanjian, subyek perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, pihak-pihak dalam perjanjian, prestasi wanprestasi dan akibat-akibatnya, overmacht dan resikonya, berakhirnya perjanjian, dan pengertian leasing pada umumnya.

Bab III Metode Penelitian, yang menguraikan tentang metode yang dilakukan, yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, obyek penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisa data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, menguraikan tentang hasil penelitian dan kemudian membahasnya dengan menggunakan Bab II sebagai acuan teori.

Bab V, Kesimpulan dan saran, berisi kesimpulan mengenai apa yang telah diuraikan dalam bab hasil penelitian dan pembahasan, serta mencoba memberikan saran dan masukan yang diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan informasi mengenai perjanjian leasing.

3.8. JADWAL PENELITIAN

1. Persiapan : 30 hari,
2. Pengumpulan : 30 hari,
3. Pengolahan data : 30 hari,
4. Analisis Data : 30 hari,
5. Laporan Sementara : 30 hari,
6. Perbaikan : 15 hari,
7. Penggandaan : 15 hari.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

Berdasarkan penelitian lapangan, yaitu penelitian yang penulis laksanakan terhadap lembaga pembiayaan di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, yang memberikan pembiayaan dengan pemberian kredit terhadap masyarakat yang membutuhkan kendaraan, baik mobil baru atau bekas, diperoleh data untuk selanjutnya oleh penulis direkonstruksi kembali sehingga dapat diketahui, Tanggung Jawab *Lessee* Terhadap Obyek Perjanjian Dalam Praktek Perjanjian Leasing Di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil sebagai berikut:

4.1.1. Prosedur Mekanisme Leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE adalah merupakan perusahaan leasing yang didirikan pada tanggal 13 November 1990, dan pada bulan Maret 2004 telah menjadi perusahaan terbuka yang diikuti dengan pengalihan saham kepada Bank Danamon, per 31 Desember 2006, saham PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE dimiliki oleh Bank Danamon sebesar 75%, Mega Value Profits

Limited, BVI 17,42% dan Publik 7,58% (kepemilikan kurang dari 5%). Dengan dukungan karyawan lebih dari 10.000 orang, dan 214 jaringan di lebih dari 110 kota di Indonesia, Adira Finance yang memiliki visi “*To be a World-Class Finance Company*” dan misi “*Brings Tomorrow Today*” akan memberikan pelayanan terbaiknya serta mewujudkan impian dan keinginan para konsumennya.

Kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE meliputi *Autocilin* atau dikenal dengan *car finance, motorcycle finance, include insurance all*. Maksudnya disini adalah kegiatan tersebut meliputi pembiayaan mobil, motor, serta asuransi yang merupakan satu paket didalamnya, karena tawaran asuransi diberikan satu paket kepada pihak konsumen/ *lessee* di awal perjanjian leasing ini yang tidak dapat ditolak lagi oleh pihak konsumen/ *lessee*. Asuransi yang ditawarkan yaitu kompherensif /*All risk*, maksudnya disini adalah meliputi semua resiko dari kerusakan atau kehilangan obyek leasing tersebut, dan obyek leasing dari kategori *All risk insurance* ini hanya dikhususkan untuk kategori semua merk mobil kecuali mobil Pick Up, karena jenis mobil hanya diberikan penawaran jenis asuransi TLO /*Total Lost Only* maksudnya adalah meliputi dari 75% dari kerusakan / kehilangan obyek leasing.

Selanjutnya kegiatan pembiayaan Quantum Adira, yakni meliputi kegiatan pembiayaan barang elektronik dan furniture, serta jenis yang terakhir dari kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE adalah Adira Rental, yaitu jenis usaha persewaan mobil. Kegiatan-kegiatan tersebut dilakukan oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE

melalui kantor-kantor cabangnya yang terdapat, Jabotabekser/ Jakarta, Depok, Serang, Jawa Barat, Jawa tengah, Jawa Timur, Sumatra, Kalimantan, Sulawesi, dan Bali. Pengawasan terhadap kegiatan usaha pembiayaan pada kantor-kantor cabang dilakukan oleh kantor pusat yang berada di Graha Adira lantai 10-12, Jalan Menteng Raya Nomor 21, Jakarta.

PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, adalah salah satu cabang yang terletak di kota Semarang, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 180 C-D, Semarang. Setiap kegiatan pembiayaan yang dilakukannya berada di bawah pengawasan kantor pusat, termasuk perjanjian-perjanjian leasing yang dimuat dan disepakati dalam kegiatan pembiayaan tersebut, pada setiap kantor cabang PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE terdapat prosedur mekanisme leasing yang sama, demikian pula dengan PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

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

Setiap usaha mempunyai resikonya masing-masing. Resiko yang sering dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI

FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil ini adalah macetnya cicilan dari pihak *lessee* atau konsumen karena berbagai alasan. Resiko usaha dalam praktek sulit dihindari, namun pihak perusahaan dalam hal ini selalu berusaha menekan resiko usaha sekecil mungkin. Salah satu usaha yang dilakukan oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil ini adalah dengan melakukan seleksi yang ketat terhadap calon konsumennya. Pihak *lessee* atau konsumen harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan, yakni antara lain :⁴⁶

1. Warga Negara Indonesia dengan usia minimal 21 tahun.
2. Melengkapi dokumen persyaratan, yaitu:
 1. Fotocopy KTP Suami dan Istri.
 2. Fotocopy Kartu Keluarga.
 3. Bukti Kepemilikan Rumah
 4. Fotocopy Kartu Kredit bagi yang memiliki.
 5. Fotocopy slip gaji asli.
 6. Foocopy rekening Tabungan/Koran 3 bulan terakhir.
 7. Membayar uang muka (*Down Payment*) sesuai yang ditentukan oleh pihak perusahaan.
 8. Membayar biaya administrasi Rp.50.000,-
 9. Lama waktu persetujuan kredit 3-4 hari.
 10. Bunga yang ditetapkan bervariasi sesuai dengan program yang berlaku.

⁴⁶ Riyan Wijayanto, Branch Manager, **Wawancara Pribadi**, tanggal 3 Januari 2007.

Proses persetujuan untuk menjadi konsumen di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, terlebih dahulu perusahaan memeriksa kebenaran data atau dokumen yang diserahkan dan menganalisa kemampuan calon pembeli untuk membayar cicilan kendaraan yang akan dibelinya dengan melakukan :

1. Kunjungan secara langsung yang dilakukan oleh *surveyor* yang ditunjuk oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, ke alamat rumah calon konsumen guna mencocokkan data yang diterima dengan keadaan kenyataan di lapangan serta melakukan interview kepada calon konsumen untuk menggali keterangan tentang hal-hal sebagai berikut:
 - a. Pekerjaan atau sumber penghasilan yang dipakai untuk cicilan.
 - b. Pengeluaran atau biaya-biaya rutin yang harus dikeluarkan setiap bulan. Misalnya untuk keluarga, bayar utang, pembayaran rekening listrik, telpon, dan sebagainya.
 - c. Status kepemilikan rumah tinggal apakah milik sendiri, menyewa , punya orang tua atau keluarga dan sebagainya.
 - d. Bila masih ragu atas kebenaran keterangan yang diberikan oleh calon pembeli, dapat juga menanyakan kepada tetangga atau relasi calon konsumen tersebut.

- e. Melalui SID / Sistem Informasi Debitur yang telah dicanangkan oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE semenjak tahun 2006 ini, bisa mengetahui dan menganalisa *History Lessee* / karakter sejarah dari calon lessee apakah pernah bermasalah dengan proses leasing sebelumnya atau di tempat lain, karena dengan sistem SID ini pihak *lessor* dapat saling menukar informasi mengenai karakteristik dari sejarah pihak lessee tersebut.
2. Jika menurut petugas *surveyor* yang melakukan kunjungan permohonan dari calon konsumen/ pihak *lessee* layak untuk diterima, maka petugas tersebut mengusulkan (secara lisan) kepada atasannya untuk menyetujui atau mengabulkann permohonan tersebut.
3. Setelah permohonan disetujui atau dikabulkan oleh pihak perusahaan, maka petugas yang ditunjuk mempersiapkan perjanjian dengan mengisi aplikasi formulir perjanjian leasing (*contract standard*).
4. Selanjutnya pihak konsumen/*lessee*, membayar uang muka/DP (*Down Payment*). Dilanjutkan kemudian dengan penandatanganan Perjanjian Leasing.
5. Dengan ditandatanganinya Perjanjian Leasing, kendaraan mobil dapat dibawa langsung oleh konsumen/*lessee* atau diserahkan oleh perusahaan di rumah pembeli.

6. STNK setelah selesai diurus diserahkan kepada pihak konsumen/*lessee*, sedangkan BPKB selama harga belum lunas tetap disimpan oleh perusahaan leasing.

PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, selaku lembaga pembiayaan mobil secara garis besar membiayai masyarakat, untuk membeli mobil secara tunai, dengan cara menawarkan fasilitas pembelian, namun pembayaran melalui sistem pembayaran secara kredit dengan jangka waktu yang telah ditentukan yakni, kredit baik mobil baru atau mobil bekas. Untuk pembiayaan mobil baru, PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, bekerja sama dengan dealer-dealer mobil yang ada di kota Semarang dengan cara membina hubungan atau relasi dengan showroom tersebut dengan tujuan bila ada yang membeli mobil di showroom tersebut dengan cara kredit melalui lembaga pembiayaan, maka showroom tersebut menganjurkan pembeli mobil untuk melakukan pembelian secara kredit melalui lembaga pembiayaan PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.

Untuk pembiayaan mobil bekas PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, dalam hal ini melihat dari batas usia kendaraan mobil, minimal bekas pemakaian dari tahun 1997 sampai dengan kendaraan mobil bekas pakai keluaran tahun terbaru, yang dapat diangsur oleh pihak *lessee* sesuai dengan kesepakatan perjanjian awal, dalam perjanjian leasing tersebut.

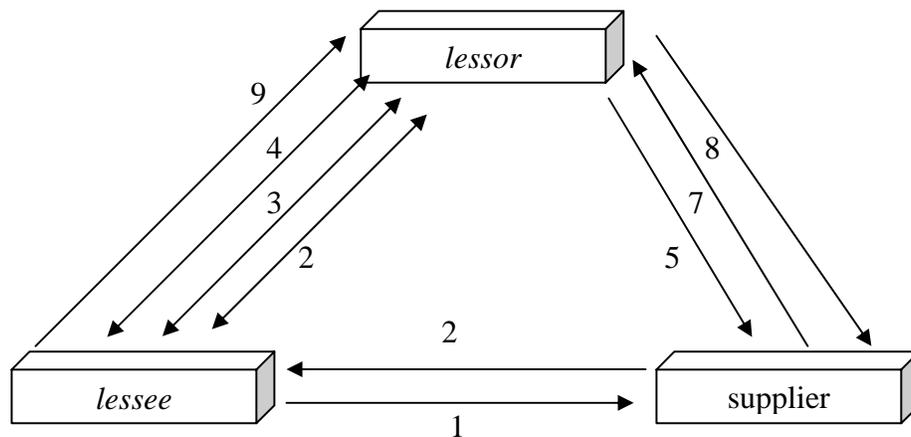
Pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemberian kredit atau pembiayaan mobil melalui lembaga pembiayaan PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, adalah sebagai berikut:⁴⁷

1. *Lessor* merupakan perusahaan *leasing* atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak *lessee* dalam bentuk barang modal. *lessor* yakni, PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, yang bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan.
2. *Lessee*, yakni merupakan pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*. Dalam *finance lease*, *lessee* bertujuan untuk mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran atau secara berkala. Pada akhir masa kontrak, *lessee* memiliki hak opsi atas barang yang, yang berarti bahwa pihak *lessee* memiliki hak untuk membeli barang yang di-*lease* dengan harga berdasarkan nilai sisa.
3. Kreditur atau lender, yaitu pihak yang disebut juga dengan *debt holders* atau *loan participants* dalam suatu transaksi leasing. Umumnya kreditur atau lender terdiri dari bank, *insurance company trust* dan yayasan.
4. Supplier, yakni merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi obyek leasing, barang modal mana dibayar oleh *lessor* kepada

⁴⁷ Syaloom Radite Wijanarko, Staff HRD, *Wawancara Pribadi*, tanggal 3 Januari 2007.

supplier untuk kepentingan *lessee*. Dalam hal ini yang menjadi supplier adalah showroom/ dealer-dealer mobil di kota Semarang.⁴⁸

Tentang hubungan antara pihak *lessor*, *lessee* dan supplier, dapat dilihat dalam diagram berikut ini:



Gambar mekanisme transaksi leasing.

Keterangan:⁴⁹

1. *lessee* menghubungi supplier untuk pemilihan dan penentuan jenis barang, spesifikasi, harga, jangka waktu penagihan, dan jaminan purna jual atas barang yang akan dilease.
2. *Lessee* melakukan negoisasi dengan *lessor* mengenai kebutuhan pembiayaan barang modal, di mana *lessee* dapat meminta *lease quotation* yang tidak

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Ibid.

Omengikat dari *lessor*. Dalam *lease quotation* terdapat syarat-syarat pokok pembiayaan *leasing*, antara lain: keterangan barang, harga barang, *cash security deposit*, *residual value*, asuransi, biaya administrasi, jaminan uang sewa, dan persyaratan-persyaratan lainnya.

3. *lessor* mengirimkan *letter of offer* atau *comitment of letter* kepada *lessee* yang berisi syarat-syarat pokok persetujuan *lessor* untuk membiayai barang modal yang dibutuhkan, *lessee* menandatangani dan mengembalikannya kepada *lessor*.
4. penandatanganan kontrak *leasing* setelah semua persyaratan dipenuhi *lessee* di mana kontrak tersebut mencakup hal-hal: pihak-pihak yang terlibat, hak milik, jangka waktu, jasa *leasing*, opsi bagi *lessee*, penutupan asuransi, tanggung jawab atas obyek *leasing*, perpajakan jadwal pembayaran angsuran sewa dan sebagainya.
5. pengiriman order beli kepada supplier disertai instruksi pengiriman barang kepada *lessee* sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui.
6. pengiriman barang dan pengecekan barang oleh *lessee* sesuai pesanan serta menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar yang selanjutnya diserahkan kepada supplier.
7. penyerahan dokumen oleh supplier kepada *lessor* termasuk faktur dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya.
8. pembayaran oleh *lessor* kepada supplier.
9. pembayaran sewa secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama masa

leasing yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai beserta bunganya.⁵⁰

Menurut Subekti, suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana berjanji kepada orang lain atau lebih dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menimbulkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.⁵¹

Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Karena hubungan antara dua orang atau dua pihak tadi, adalah suatu hubungan hukum, yang berarti bahwa si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang.⁵²

J.Satrio mengemukakan, bahwa perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan kata lain, perjanjian berisi perikatan.⁵³ Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata disebutkan

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ R.Subekti, **Hukum Perjanjian**, PT Intermasa, Jakarta 1983, hal 1.

⁵² Ibid.

⁵³ J.Satrio, **Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian**, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, hal 5.

bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dengan menekankan pada perkataan “semua”, maka menurut Subekti pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang atau dengan kata lain dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari Hukum Perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.

Selanjutnya dalam Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Sedangkan Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa;

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Perjanjian sewa beli dalam praktek dimuat dalam *standard form contract* atau formulir perjanjian baku. Dalam perjanjian dimana bentuk, syarat atau isi yang dituangkan dalam klausula-klausula telah dibuat secara baku (*standard contract*),

maka posisi hukum pembeli tidak leluasa dalam mengutarakan kehendaknya. Hal ini terjadi karena pembeli tidak mempunyai kekuatan menawar (*bargaining power*). Dalam perjanjian baku pembeli disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan sendiri oleh penjual. Sedangkan pembeli hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu, umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barada dan cara pembayaran, dimana hal inipun bila dimungkinkan oleh penjual.

Tentang esensial dalam perjanjian, umpamanya, mengenai isi atau pembatalan perjanjian, tidak dapat ditawar lagi. Untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut, atau dengan kata lain, apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak. Jadi pelaksanaan suatu perjanjian merupakan perwujudan dari kesepakatan yang telah dicapai sebelumnya diantara para pihak, karena perjanjian sewa-beli kendaraan di dalamnya meliputi proses yaitu mulai dari proses pengajuan perjanjiannya antara calon debitur dengan calon kreditur, bagaimana mekanismenya serta bagaimana proses pembuatan bentuk akta perjanjiannya dan juga bagaimana pelaksanaan prestasi (kewajibannya dari para pihak), yang dalam pelaksanaannya dapat saja mengalami peristiwa yang dapat menyebabkan terhalangnya suatu proses pemenuhan prestasinya.

Hambatan gangguan tersebut dapat berasal dari kesalahan salah satu pihak secara disengaja maupun yang sudah diperkirakan sebelumnya serta adanya hal-hal di luar kontrol atau kemampuan dari para pihak, sehingga akan menimbulkan suatu permasalahan baru yang mungkin dapat diselesaikan secara intern diantara para

pihak misalnya karena kejadian tersebut memang sudah diperjanjikan sebelumnya atau bahkan harus diselesaikan di muka pengadilan atau dengan kata lain diperlukan peran dari penegak hukum untuk membantu menyelesaikannya. Sedangkan hal-hal di luar kontrol yang dapat menyebabkan adanya persengketaan sering disebut dengan *Overmacht*, yaitu keadaan dimana seorang debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya disebabkan adanya peristiwa di luar kekuasaan atau kemampuannya yang menimpa barang yang dimaksud pada perjanjian. Sampai saat ini belum dijumpai adanya ketentuan khusus yang mengatung prosedur mekanisme leasing.

Prosedur yang ada saat ini merupakan prosedur yang berasal dari kebijaksanaan masing-masing perusahaan leasing yang tunduk pada ketentuan dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan, demikian pula dengan prosedur mekanisme leasing yang terdapat pada PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, yang selama ini merupakan hasil dari kebijaksanaan PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil sendiri, namun pengaturannya tetap disesuaikan dengan peraturan-peraturan yang berlaku seperti KUHPerdara dan peraturan-peraturan tentang leasing.

Ketentuan dalam Buku III KUHPerdara selain mengikat bagi pelaksanaan prosedur mekanisme leasing, juga mengikat bagi perjanjian leasing yang lahir karenanya, namun secara teknis pelaksanaan perjanjian leasing telah diatur secara khusus oleh ketentuan yang terdapat dalam Pasal 13 ayat 1 bagian c SK.Menkeu RI Nomor 1251/KMK.013/1988 serta Pasal 9 dan 20 SK Menkeu RI Nomor 1169/KMK.01/1991. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut, perjanjian leasing yang

dibuat dan disepakati oleh para pihak harus berbentuk perjanjian tertulis dan menggunakan Bahasa Indonesia, serta mekanisme harus berisi atau memuat ketentuan-ketentuan rinci mengenai:

1. Jenis transaksi leasing.
2. Nama dan alamat masing-masing pihak.
3. Nama, jenis, tipe, dan lokasi penggunaan barang modal.
4. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran leasing, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa leasing, nilai sisa, simpanan jaminan dan ketentuan mengenai asuransi atas barang modal yang dilease.
5. Masa leasing.
6. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi leasing yang dipercepat, penetapan kerugian yang harus ditanggung oleh *lessee* dalam hal barang modal yang dilease dengan hak opsi (*finance lease*) hilang, rusak, atau tidak berfungsi karena sebab apapun.
7. Hak opsi bagi *lessee* dalam hal *finance lease*.
8. Tanggung jawab para pihak atas barang modal yang dileasekan.

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

Pihak *lessor* dalam hal ini PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, terutama mengenai hak opsi yang diberikan oleh pihak *lessor*, kepada pihak *lessee* ini, namun pihak *lessee* juga yang dalam hal ini menentukan hak opsi tersebut, tergantung dari kemampuan pihak *lessee* dalam membayar . Terdapat 3 jenis hak opsi pembiayaan di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil yang diberikan kepada pihak *lessee*, yaitu :

1. Tenor, diberikan kepada pihak *lessee* yang ingin mempercepat pembayaran atau pelunasan, dari batas maksimal 4 tahun cicilan atau angsuran dipercepat menjadi 24 bulan lamanya atau 1 tahun lamanya pelunasan angsuran tersebut dipercepat.
2. Restrukturing, diberikan jika pihak *lessee* ingin memperpanjang proses lamanya masa angsuran pembayaran. Diberikan dari perpanjangan masa tenor tersebut yang dari 1 tahun lamanya diperpanjang lagi masa pelunasan angssurannya bertambah menjadi 1 tahun lagi masa angsuran pelunasannya.
3. Reschedulling, diberikan oleh *lessor* atas dasar penganalisaan pihak *lessor* sendiri yang memberikan keringan bagi pihak *lessee* yang dalam sejarah selama masa pembayaran angsuran dianggap sangat baik maka diberikan keringanan yakni, dengan memundurkan hari atau tanggal dari jatuh tempo yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan perpanjangangan dari tanggal jatuh tempo yang dimundurkan oleh pihak *lessor* akan dilunasinya angsuran tersebut oleh pihak *lessee*.

4.1.2. Tanggung Jawab Lessee Terhadap Obyek Perjanjian Dalam Praktek Perjanjian Leasing Di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil

Menurut Pasal 9 ayat 2 bagian h SK Menkeu RI Nomor 1169/KMK.01/1991. Disebutkan bahwa perjanjian leasing yang dibuat secara tertulis oleh para pihak harus memuat ketentuan-ketentuan dan keterangan-keterangan rinci, yang salah satunya adalah ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak atas barang modal yang dileasekan. Hal ini juga ditegaskan oleh Eddy P. Soekadi⁵⁴ yaitu bahwa suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal yang salah satunya adalah mengenai tanggung jawab para pihak atas obyek perjanjian.

Dalam praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap objek perjanjian leasing telah diatur secara jelas dan rinci sesuai dengan ketentuan dalam SK Menkeu seperti yang tersebut di atas. Pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian leasing dalam praktek perjanjian leasing pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan dalam perjanjian tersebut. Jenis pembiayaan yang biasanya dipergunakan dalam praktek perjanjian leasing adalah jenis *financial lease* dan *operating lease*. Dalam jenis *financial lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab

⁵⁴ Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta.1987, hal 153.

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

Pada umumnya tanggung jawab terhadap obyek perjanjian leasing yang terdapat dalam praktek perjanjian leasing adalah tanggung jawab mengenai:⁵⁵

1. Penggunaan barang leasing.
2. Pemeliharaan barang leasing.
3. Kehilangan dan kerusakan barang leasing karena sebab apapun.
4. Wanprestasi atau ingkar janji dari *lessee*.
5. Pembiayaan barang leasing, yaitu meliputi biaya asuransi, pajak, bunga, dan lain-lain.
6. Resiko-resiko yang terjadi atas barang leasing selama masa leasing berlangsung.

Pembagian dan pengaturan tanggung jawab tersebut di atas oleh para pihak dalam perjanjian leasing harus dilakukan berdasarkan atas itikad baik dan keadilan, seperti yang diatur dalam ketentuan buku III KUHPerdara, semua ketentuan mengenai perjanjian dan perikatan yang berlaku dalam hukum perjanjian juga harus dijadikan pedoman dalam pembagian dan pengaturan tersebut. Pelaksanaan atau

⁵⁵ Syaloom Radite Wijanarko, Staff HRD, *Wawancara Pribadi*, tanggal 3 Januari 2007.

prestasi dari tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian leasing dalam prakteknya harus dilaksanakan sesuai dengan undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara.

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

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

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagian seperti yang dijanjikannya.
3. Melakukan apayang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

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

1. Membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan berupa biaya rugi dan bunga.
2. Pembatalan perjanjian.
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara di pengadilan.

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

Pemberian jaminan dimungkinkan dalam perjanjian leasing, terutama dalam praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (DUA) DIVISI MOBIL, cara ini ditempuh oleh pihak lessor karena upaya untuk pengamanan atas aset perusahaan, jaminan dalam perjanjian leasing hanya bersifat tambahan, karena yang terpenting adalah kelayakan dari lessee. Jaminan yang dapat diberikan oleh lessee kepada lessor adalah sebagai berikut :⁵⁶

1. *Security deposit*
2. *Corporate guarantee*
3. *Cross guarantee*
4. Bank garansi
5. Deposito atau bentuk *cash collateral* lainnya

⁵⁶ Ibid

6. Jaminan kebendaan
7. *Personal guarantee*⁵⁷

**Upaya Penyelesaian Yang Dapat Ditempuh Oleh PT. ADIRA DINAMIKA
MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil Selaku Pihak
Lessor Dalam Menyelesaikan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pihak
Konsumen Selaku Pihak Lessee PT. ADIRA DINAMIKA MULTI
FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil.**

Wanprestasi yaitu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi atau kewajiban atau lalai tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi akan tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.⁵⁸

Peristiwa wanprestasi yang terjadi dalam praktek leasing sebagian besar memang dilakukan oleh pihak *lessee*, yang seringkali terjadi dan dapat dikatakan mayoritasnya adalah masalah dalam hal keterlambatan pembayaran angsuran, yang dalam hal ini oleh pihak *lessor* yakni PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, tetap diperhitungkan lama tunggakan angsuran tersebut, yang jika melebihi batas ketentuan dalam perjanjian awal oleh pihak *lessor* maka pihak *lessee* dapat dikenakan denda sesuai yang berlaku. Kemudian juga dalam hal pemindahtanganan obyek perjanjian sebelum selesainya masa angsuran oleh pihak *lessee*, atau dikenal dengan istilah oper kredit, dan

⁵⁷ Ibid

⁵⁸ Eddy P. Soekadi, opcit. hal 153

selanjutnya adalah masalah pembatalan perjanjian sebagai akibat dari tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak *lessee* untuk selamanya.

Sedangkan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessor* dapat dikatakan minim sekali tetapi oleh *pihak lessee* sebagai pihak konsumen dianggap melakukannya yaitu dalam kasus pengenaan denda atas keterlambatan angsuran yang sering berubah-ubah tingkat persentasenya, yaitu tidak sama besarnya jumlah atau besarnya uang administrasi yang dikenakan oleh pihak *lessor* kepada pihak *lessee* sebagai biaya atas pengurusan administrasi (dalam hal ini berkas-berkasnya) yang harus dibukukukan oleh pihak *lessor* untuk mempermudah pengurusannya. Menurut Subekti wanprestasi yang sering terjadi dalam berbagai perjanjian adalah bila para pihak tidak melakukan apa saja yang telah diperjanjikan atau ingkar janji, melanggar perjanjian atau melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, dan dalam hal-hal lain yang masih berhubungan dengan masalah ingkar janji.⁵⁹

Bila pendapat dari Subekti tersebut di atas dijadikan janji dalam bentuk urutan maka beliau mengkategorikannya sebagai berikut, yaitu wanprestasi yang dapat dilakukan oleh pihak *lessor* maupun *lessee* adalah :⁶⁰

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan dan,
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat

⁵⁹ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung 1976, hal 18.

⁶⁰ Subekti, *Ibid* hal 19

4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁶¹

Dari ketiga bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee* maka dapat disesuaikan kategorinya menurut pendapat dari Subekti adalah sebagai berikut, dalam masalah keterlambatan pembayaran angsuran pada tiap-tiap bulannya, maka hal ini termasuk memenuhi kriteria wanprestasi dalam kategori ketiga yaitu pihak *lessee* melakukan sesuatu yang dijanjikan tetapi terlambat. Kemudian masalah pemindahtanganan obyek perjanjian sebelum selesainya masa angsuran masuk dalam rumusan keempat yaitu melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan. tetap (konstannya) persentase atau besarnya jumlah denda atas keterlambatan pembayaran serta besarnya uang administrasi yang berubah-ubah pada tiap-tiap tahun yang berbeda-beda (d disesuaikan) pertahunnya. Jika dimasukkan dalam rumusan tersebut diatas termasuk dalam rumusan ketiga yaitu melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Penentuan apakah pihak *lessee* itu sudah termasuk dalam kategori wanprestasi, menurut ketentuan dalam KUHPerdara, yaitu seperti yang disebutkan dalam Pasal 1238, yang berbunyi :

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

Dari ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara ini maka dapat dikatakan bahwa pihak *lessee* jelas-jelas melakukan wanprestasi apabila ia benar-benar telah

⁶¹ Ibid

mendapatkan surat pernyataan lalai dalam hal ini surat tersebut berisikan somasi, atau surat pemberitahuan tunggakan angsuran dari pihak *lessor* dalam hal ini PT ADIRA DINAMIKA MULTIFINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, terhadap terjadinya wanprestasi, khususnya dalam hal wanprestasi yang berupa keterlambatan pembayaran uang angsuran maka pihak *lessee* dikenakan sanksi dikenakannya denda atas keterlambatan pembayaran sebesar 0,4 % perbulan. Berikut jenis somasi tersebut yang terbagi dari 3 kategori, yaitu :

1. Somasi yang pertama dikenakan untuk masa keterlambatan tunggakan angsuran diberikan waktu keringanan untuk melunasi tunggakan angsuran selama 1-7 hari dari tanggal awal jatuh tempo yang telah disepakati, jika dalam waktu 7 hari tersebut tidak juga dilunasi tunggakan, maka selanjutnya,
2. diberikan lagi Somasi yang kedua kalinya, yakni diberi keringanan waktu tambahan untuk melunasi tunggakan angsuran selawa 14 hari,
3. Somasi yang ketiga ini merupakan batas waktu terakhir untuk pihak *lessee* diberi keringanan melunasi atas tunggakan angsurannya diberi keringanan waktu selama 30 hari dari tanggal awal jatuh tempo.

Pihak *lessor* dalam hal ini PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, sangat mengusahakan penyelesaian segala masalah baik pendekatan secara kekeluargaan melalui negoisasi atau arbitrase dengan pihak *lessee*, jika ternyata pihak *lessee* tidak mengindahkan somasi yang telah diberikan pihak *lessor* tersebut, maka dengan terpaksa pihak *lessor* harus menempuh

dengan cara terakhir yakni, obyek leasing ditarik dari pihak *lessee*, cara ini ditempuh oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, selaku pihak *lessor* untuk pengamanan aset perusahaan yaitu obyek leasing tersebut.

Penarikan obyek leasing ini dilakukan oleh pihak eksternal yang telah ditunjuk oleh pihak *lessor*, yakni pihak *debt collector*, atau juga lebih dikenal dengan julukan *executor*. Namun sangat diminimalisasikan oleh pihak *lessor* yakni PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, untuk melakukan penyelesaian melalui jalur hukum kecuali pihak *lessee* tersebut tetap bersikeras untuk mempertahankan obyek leasing yang ada padanya, maka pihak *lessor* dalam hal ini dengan sangat terpaksa harus menempuh melalui jalur hukum dengan menunjuk *lawyer in house* atau pengacara perusahaan untuk menyelesaikan tindakan tersebut melalui jalur hukum yang sesuai dan upaya tersebut dilakukan sebagai usaha untuk pengamanan aset bagi perusahaan, juga dalam mengatasi pihak *lessee* yang telah melanggar hukum tersebut.

Menurut Purwahid Patrik atas terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian maka kewajiban-kewajiban pihak *lessee* atas perbuatannya harus:

1. Mengganti kerugian.
2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhi kewajiban menjadi tanggung jawab pihak *lessee*.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, pihak *lessor* dapat meminta pembatalan (pemutusan) atas perjanjian tersebut.

Atas pengenaan denda kepada pihak *lessee* yang besarnya seperti tersebut di atas maka hal ini berarti telah memenuhi rumusan yang pertama dari pengertian teori di atas, yaitu pihak *lessee* wajib mengganti kerugian. Selanjutnya dijelaskan oleh Purwahid Patrik, bahwa atas terjadinya wanprestasi pula oleh pihak *lessor* dapat menuntut kepada pihak *lessee* untuk memenuhi 5 kemungkinan yaitu:

1. Dapat menuntut pembatalan perjanjian,
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian,
3. Dapat menuntut penggantian kerugian,
4. Dapat menuntut pembatalan sekaligus penggantian kerugian,
5. Dapat menuntut pemenuhan sekaligus penggantian kerugian, atas apa yang telah dilakukan (dipraktekkan) pihak *lessor* terhadap keterlambatan yang dilakukan oleh pihak *lessee*.

Wanprestasi selanjutnya adalah pemutusan perjanjian yang dapat terjadi atas inisiatif dari pihak *lessor* maupun pihak *lessee*. Alasan yang mendasari pemutusan oleh pihak *lessee* yaitu karena ketidakmampuannya dalam hal pembayaran besarnya uang angsuran sehingga pihak *lessee* tersebut memutuskan untuk mengakhiri perjanjian selamanya. Sedangkan pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh pihak *lessor* dapat disebabkan karena akibat dari perbuatan pihak *lessee* kepada pihak ketiga, sehingga pihak *lessor* merasa khawatir bahwa obyek leasing akan digelapkan oleh pihak ketiga tersebut. Hal ini seringkali dilakukan oleh pihak *lessor* meskipun pihak *lessee* nyata-nyatanya masih sanggup untuk membayar angsuran

pada tiap-tiap jatuh tempo pembayarannya. Cara penyelesaiannya atas pembelian ini memenuhi pendapat dari Purwahid Patrik yakni pihak *lessor* dapat menuntut pembatalan sekaligus kerugian.

Mekanisme penyelesaiannya terhadap kasus tersebut dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pihak *lessee* menjual obyek leasing kepada pihak luar atas obyek perjanjiannya. Selanjutnya hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk menutup kekurangan angsuran kepada pihak *lessor*, sedangkan kelebihanannya meruakan hak pihak *lessee*. Cara kedua adalah dengan cara proses pembatalan atas inisiatif dari pihak *lessor* semata-mata hanya untuk tindakan preventif atau pencegahan meskipun angsuran tetap dibayarkan oleh pihak *lessee*, tepat sesuai dengan tanggal jatuh temponya, tetapi karena obyeknya sudah dipindahtangankan, maka pembatalan tetap saja dilakukan oleh pihak *lessor* hal ini memenuhi rumusan yakni pemutusan perjanjian tanpa mengganti kerugian karena pihak *lessee* masih memenuhi kewajibannya membayar angsuran tepat pada waktunya.

Mengenai masalah penyelesaian sisa kekurangan angsuran bila dibatalkan secara tiba-tiba oleh pihak *lessor* hal ini tetap saja akan dapat dilakukan seperti bila terjadi pemutusan oleh pihak *lessee* diatas juga dengan menggunakan perhitungan di atas.

Pembentukan peraturan perundang-undangan yang lebih efektif mengatur prosedur mekanisme perjanjian leasing, juga sebagai upaya untuk mengatasi adanya perselisihan di kedua belah pihak dalam perjanjian leasing, dengan adanya pembentukan peraturan yang lebih spesifik mengatur mengenai adanya hak dan

kewajiban yang berimbang di kedua belah pihak dalam perjanjian leasing dapat menciptakan pengawasan yang lebih efektif dalam perjanjian leasing terutama untuk melakukan pengawasan terhadap hubungan antara pihak *lessor* dan pihak *lessee*, sehingga terciptanya suasana yang kondusif di kedua belah pihak dan terwujudnya asas keseimbangan, adil dan merata, tidak ada lagi perbedaan pandangan dan mencegah adanya persengketaan dan perselisihan di kemudian hari antara kedua belah pihak dalam perjanjian leasing tersebut.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis atau pembahasan terhadap hasil penelitian sebagaimana dikemukakan pada bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulannya dan saran-saran sebagai berikut:

5.1. Kesimpulan:

1. Tanggung Jawab *Lessee* Terhadap Obyek Perjanjian Mobil Dalam Praktek Perjanjian Leasing Di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil adalah tanggung jawab mengenai:
 1. Penggunaan barang leasing.
 2. Pemeliharaan barang leasing.
 3. Kehilangan dan kerusakan barang leasing karena sebab apapun.
 4. Wanprestasi atau ingkar janji dari *lessee*.
 5. Pembiayaan barang leasing, yaitu meliputi biaya asuransi, pajak, bunga, dan lain-lain.
 6. Resiko-resiko yang terjadi atas barang leasing selama masa leasing berlangsung.

Dalam praktek perjanjian leasing di PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, ketentuan mengenai

tanggung jawab para pihak terhadap objek perjanjian leasing telah diatur secara jelas dan rinci sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 9 ayat 2 bagian h SK Menkeu RI Nomor 1169/KMK.01/1991. Disebutkan bahwa perjanjian leasing yang dibuat secara tertulis oleh para pihak harus memuat ketentuan-ketentuan dan keterangan-keterangan rinci, yang salah satunya adalah ketentuan mengenai tanggung jawab para pihak atas barang modal yang dileasekan. Pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian leasing dalam praktek perjanjian leasing pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan dalam perjanjian tersebut.

Jenis pembiayaan yang biasanya dipergunakan dalam praktek perjanjian leasing adalah jenis *financial lease* dan *operating lease*. Dalam jenis *financial lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab terhadap obyek perjanjian leasing seluruhnya dibebankan pada *lessee*, termasuk segala resiko yang timbul dari penggunaan obyek tersebut, sedangkan dalam *operating lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab terhadap obyek perjanjian leasing seluruhnya dibebankan pada *lessor*, termasuk segala resiko yang timbul dari dari penggunaan obyek tersebut. Pengaturan dalam *operating lease* ini sama dengan pengaturan dalam perjanjian sewa menyewa biasa.

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

perjanjian juga harus dijadikan pedoman dalam pembagian dan pengaturan tersebut. Pelaksanaan atau prestasi dari tanggung jawab para pihak terhadap obyek perjanjian leasing dalam prakteknya harus dilaksanakan sesuai dengan undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara.

2. Upaya Penyelesaian Yang Dapat Ditempuh Oleh PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil Selaku Pihak *Lessor* Dalam Menyelesaikan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pihak Konsumen Selaku Pihak *Lessee* PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil. Pihak *lessor* dalam hal ini PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, sangat mengusahakan penyelesaian baik melakukan pendekatan secara kekeluargaan, yaitu melalui negoisasi atau arbitrase dengan pihak *lessee*, jika ternyata pihak *lessee* tidak mengindahkan somasi yang telah diberikan pihak *lessor* tersebut, maka dengan terpaksa pihak *lessor* harus menempuh dengan cara terakhir yakni, obyek leasing ditarik dari pihak *lessee*, cara ini ditempuh oleh PT ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil, selaku pihak *lessor* untuk pengamanan aset perusahaan yaitu obyek leasing tersebut

Wanprestasi yang terjadi dalam praktek perjanjian leasing melalui lembaga pembiayaan yakni, PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE

Cabang Semarang 2 (dua) Divisi Mobil sebagian besar dilakukan oleh pihak *lessee*, yang sering kali terjadi dan dapat dikatakan mayoritasnya adalah masalah keterlambatan pembayaran uang angsuran pada tiap-tiap bulannya, serta masalah pemindahtanganan obyek perjanjian yang dilakukan oleh pihak *lessee* sebelum selesainya masa angsuran tanpa sepengetahuan dari pihak *lessor*, atas wanprestasi tersebut pihak *lessee* wajib untuk mengganti kerugian, benda yang dijadikan obyek leasing sejak saat tidak dipenuhi kewajiban menjadi tanggung jawab pihak *lessee*, dan jika perikatan timbul dari perjanjian yang timbal balik maka pihak *lessor* dapat meminta pembatalan atas perjanjian tersebut kepada pihak *lessee*.

5.2. Saran-saran

1. Pembentukan peraturan perundang-undangan khusus mengenai leasing yang lebih lengkap dan efektif, serta pengaturan mengenai prosedur mekanisme leasing secara jelas dan rinci, sehingga terdapat kepastian hukum dan keseragaman pengaturan bagi usaha leasing khususnya.
2. Sebelum memberi persetujuan atau pembiayaan terhadap calon pihak *lessee*, maka pihak lembaga pembiayaan harus melakukan analisa yang cermat terhadap karakter dan kemampuan membayar angsuran serta pekerjaan dari calon pihak *lessee* guna menghindari timbulnya masalah dalam pelaksanaan perjanjian leasing melalui PT. ADIRA DINAMIKA MULTI FINANCE Cabang Semarang 2 (dua)

Divisi Mobil. Diperlukan juga perhatian bagi pihak *lessor* untuk membuat pengaturan mengenai hak dan kewajiban, serta tanggung jawab para pihak terhadap obyek leasing secara jelas dan rinci tidak memberatkan sebelah pihak, khususnya terhadap pihak *lessee* untuk menghindari kesalahan perbedaan penafsiran para pihak dalam perjanjian, sebagai upaya untuk menghindari adanya perselisihan akibat dari perbedaan penafsiran terhadap istilah-istilah teknis yang digunakan dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Kadir Muhammad, **Hukum Perjanjian**, Alumni, Bandung, 1982

Bahan Kuliah Hukum Perikatan

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

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

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

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

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

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

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

Mariam Darus Badruzaman, **Perjanjian Kredit Bank**, PT. Citra Aditya, Bandung, 1991

- Munir Fuady, **Hukum Tentang Lembaga Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)**, PT. Citra Aditya, Bandung, 2002
- Oxford University Press, **Oxford Learner's Pocket Dictionary New Edition**, Oxford University Press, Walton Street, 1995.
- Purwahid Patrik, **Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-undang**, Jurusan Hukum Perdata Universitas Diponegoro, Semarang, 1992
- , **Asas-Asas Hukum Perikatan**, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 1982
- Subekti, R, **Aneka Perjanjian**, Alumni, Bandung 1994
- , **Hukum Perjanjian**, PT. Intermasa, Jakarta, 1985
- , **Pokok-Pokok Perdata**, PT. Intermasa, Jakarta, 1987
- , **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung, 1992
- Setiawan, R, **Pokok-Pokok Hukum Perjanjian**, Bina Cipta, Jakarta, 1987
- Soedikno Mertokusumo, R.M. **Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)**, Liberty, Yogyakarta, 1988
- Sri Utami & J. Sudiarto, **Problematika Leasing di Indonesia**, Arikha Media Cipta, Jakarta 1983.
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, RajaGrafindo Persada, Jakarta 2001
- WWW. GOOGLE LEASING.COM, April, 2007.

