

**TANGGUNG JAWAB *SUPPLIER* DALAM PERJANJIAN
SEWA GUNA USAHA (*LEASING*)
(Studi kasus Perkara Perdata No.1724/K/1998)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Master (S2) Pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Oleh:

**NAMA : DWI DJANUWANTO
No.Mhs : 04.M.0033
BKU : HUKUM BISNIS**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2006**



TESIS

**TANGGUNG JAWAB SUPPLIER DALAM PERJANJIAN SEWA
GUNA USAHA (LEASING)**

(Studi kasus Perkara Perdata No.1724/1998)

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Tesis untuk diajukan
Ke muka Tim Penguji dalam Ujian Tesis

Yogyakarta, 19 Mei 2006

Dosen Pembimbing I

(Dr. Ridwan Khairandy., S.H.,M.H)

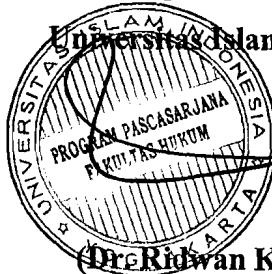
Dosen Pembimbing II

(Siti Anisah, S.H., M.Hum)

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta



(Dr. Ridwan Khairandy., S.H.,M.H)

TESIS

**TANGGUNG JAWAB SUPPLIER DALAM PERJANJIAN SEWA
GUNA USAHA (LEASING)**

(Studi kasus Perkara Perdata No.1724/1998)

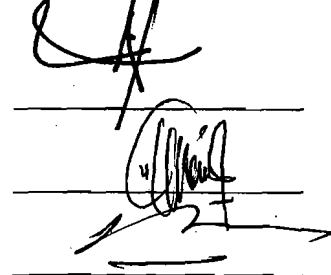
Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tesis
Pada tanggal 19 Mei 2006 dan dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 19 Mei 2006

Tim Penguji

1. Ketua : Dr. Ridwan Khariandy., S.H., M.H.
2. Anggota : Siti Anisah, S.H., M.Hum
3. Anggota : Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum

Tanda Tangan



Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta



(Dr. Ridwan Khariandy., S.H., M.H.)

HALAMAN MOTTO

*Orang yang keras kemauannya dan selalu
dapat menyalakan api kemauannya itu, selalu
mencapai apa yang dikehendakinya.
Kemujuran biasanya berteman dengan
dengan kemauan.*

(Sutan Takdir Alisyahbana)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini, ku persembahkan buat :

- ☞ *Yang paling kuhormati kedua orang tuaku yang terlebih dahulu menghadap sang khaliq.*
- ☞ *Pada Istri dan anak-anak ku yang telah sabar dan memberi semangat dalam menyusun tesis ini hingga selesai.*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap; ALHAMDULLILLAHIROBIL'AALAMIN dan sujud syukur kehadirat ALLAH SWT berkat ridho, pertolongan dan hidayah-Nya, akhirnya penulis bisa menyelesaikan tesis ini sebagai tugas akhir di pada Program Magister Ilmu Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dengan judul “ TANGGUNG JAWAB *SUPPLIER* DALAM PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA (*LEASING*)”; Studi kasus perkara Perdata No.1724/K/1998.

Penyelesaian penulisan tesis ini, tidak lepas dari dorongan dan usaha para dosen pembimbing yang dengan sabar selalu memacu semangat penulis untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini. Saya mengucapkan banyak terima kasih kepada Bapak Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H., Siti Anisah, S.H.,MHum dan Budi Riswandi S.H.,MHum sehingga apa yang bapak/ibu lakukan nantinya dapat pahala dari Allah SWT.

Dalam kesempatan ini, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Pimpinan dan para Dosen Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indosia Yogyakarta yaitu :

1. Bapak Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk bisa menempuh studi di program pasca sarjana (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H., Selaku Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum, yang selama ini memberikan kemudahan dalam menempuh studi di

pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dalam kesempatan ini penulis juga mengucapkan terimakasih kepada teman-teman Hakim yang satu ruangan di Pengadilan Negeri Surabaya, rekan-rekan Jaksa di Surabaya. Dan tak lupa juga kami ucapkan terimakasih kepada segenap staf Sekretariat Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yaitu : Mas Sutik, Mbak Elmi, Mbak Atik, Mbak Ika, Mas Ashari dan teman-teman satu angkatan September 2004, khususnya BKU Hukum Bisnis.

Akhir kata penulis berharap semoga tulisan tesis ini memberikan manfaat bagi banyak orang, setidaknya bagi para mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum (S2) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, Mei 2006

Penulis

Dwi Djanuwanto

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Berita Acara Ujian Tesis	iii
Halaman Motto	iv
Halaman Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	viii
Abstraksi	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metode Penelitian	13
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN UMUM <i>LEASING</i> SEBAGAI LEMBAGA PEMBIAYAAN	17
A. Pengertian dan Bentuk-bentuk <i>Leasing</i>	17
1. Pengertian <i>Leasing</i>	17

2. Unsur-unsur <i>Leasing</i>	20
3. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian <i>Leasing</i>	24
4. Bentuk-Bentuk <i>Leasing</i>	27
B. Perbedaan <i>Leasing</i> dengan Perjanjian Sewa Menyewa, Sewa Beli dan Jual Beli Dengan Angsuran	34
1. Sewa Menyewa	34
2. Sewa Beli	38
3. Jual Beli Dengan Angsuran	40
C. Keuntungan dan Kerugian Menggunakan <i>Leasing</i>	41
D. Ruang Lingkup Perjanjian <i>Leasing</i>	51
1. Prosedur Mekanisme <i>Leasing</i>	51
2. Model Kontrak <i>Leasing</i>	57
E. Wanprestasi	62
BAB III TANGGUNGJAWAB <i>SUPPLIER</i> DALAM KONTRAK YANG DILAKUKAN OLEH <i>LESSEE</i> DAN <i>LESSOR</i>	68
A. Tanggungjawab <i>Supplier</i> dalam Kontrak yang dilakukan oleh <i>Lessee</i> dan <i>Lessor</i>	68
B. Penyelesaian sengketa dalam perkara Perdata No.1724.K/Pdt/1998	79
BAB IV PENUTUP	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	91

DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN 1	95
LAMPIRAN 2	100

ABSTRAKSI

Dalam perjanjian *leasing* terdapat tiga pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut yaitu : *lessee*, *lessor* dan *supplier*. *Lessee* adalah penerima barang modal yang ia pesan. Sedangkan *lessor* adalah pihak yang menyediakan dana dengan cara *leasing* kepada *lessee* guna pembelian barang modal yang dimaksudkan untuk meningkatkan perusahaannya. Sedangkan *supplier* adalah pihak yang menyediakan barang modal untuk keperluan *lessee*. Agar mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, maka dibuatlah suatu kontrak perjanjian bagi pihak-pihak tersebut yakni, *lessee* dan *lessor*. Perjanjian *leasing* antara *lessee* dan *lessor* adalah merupakan perjanjian dua belah pihak. Dalam perjanjian *leasing* tersebut *supplier* ikut dilibatkan dalam perjanjian perjanjian. *Supplier* tidak didudukan sebagai pihak-pihak dalam perjanjian, namun didudukan sebagai penjamin atas kegagalan perjanjian *leasing* yang disebabkan oleh objek *leasing* tidak dapat berfungsi atau rusak.

Dalam perjanjian *leasing* dikenal dua bentuk perjanjian *leasing*, yaitu *operating lease* dan *finance lease*. *Operating lease* adalah perjanjian *leasing* dengan hak opsi membeli atau melanjutkan persewaan dari *lessor* kepada *lessee*. Sementara itu *finance lease* adalah perjanjian *leasing* tanpa hak opsi dari *lessor* kepada *lessee* untuk melanjutkan persewaan atau membeli objek *leasing*. Dalam suatu perjanjian dimungkinkan terjadinya suatu kegagalan, demikian pula dalam perjanjian *leasing*. Tidak dilaksanakannya perjanjian atau melaksanakan perjanjian akan tetapi tidak sebagaimana mestinya dalam hukum perikatan disebut dengan wanprestasi. Dalam perjanjian *leasing* apabila *supplier* tidak melaksanakan perjanjian *leasing* yang atau tidak melaksanakan perjanjian akan tetapi tidak sebagaimana mestinya. maka *supplier* dapat dikatakan bahwa *supplier* telah melakukan wanprestasi. Tanggung jawab *supplier* dalam terjadi wanprestasi dengan hak opsi membeli sama dengan dalam perjanjian jual-beli. Dalam perjanjian jual-beli pemilik barang/ penjual harus bertanggung jawab kepada barangnya baik cacat tersembunyi maupun yang tampak. Lain hal dalam *lessee* menggunakan hak opsi untuk melanjutkan sewa-menyewa. Dalam melanjutkan sewa-menyewa tanggung jawab *supplier* sama dengan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa yang menyewakan/penyewa bertanggung jawab atas kenikmatan dan ketentraman barang yang disewakannya.

Apabila terjadi kegagalan dalam perjanjian *leasing*, yang menimbulkan sengketa hukum disebabkan *supplier* tidak melakukan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan (wanprestasi). Dengan demikian *supplier* dapat saja digugat melalui pengadilan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan suatu perusahaan sangat bergantung dari barang modal. Untuk mendapatkan barang modal dapat dilakukan dengan berbagai cara oleh perusahaan. Modal perusahaan diantaranya dapat berupa modal (*equity*) atau utang (*loan*). Modal perusahaan yang diperoleh dari para pendirinya berupa setoran modal pendiri dan dapat juga diperoleh dari pemodal (*investor*), yang disetor setelah perusahaan itu berdiri.

Leasing sebagai suatu lembaga pembiayaan, relatif masih muda, secara formal dikenal pada tahun 1974, dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama, yaitu Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor: Kep-122/MK/IV/1/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974 dan Nomor: 30/Kpb/I/1974, tertanggal 7 Februari 1974 tanggal 7 Februari 1974. Selanjutnya sebagai lembaga yang bertugas dan berwenang memberi izin usaha bagi perusahaan *leasing*, Menteri Keuangan mengeluarkan Surat Keputusan No. 650/MK/5/1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang penegasan ketentuan pajak penjualan dan besarnya bea materai terhadap usaha *leasing*. Perlakuan pajak terhadap kontrak *leasing* antara Perusahaan leasing (*lessor*) dan *lessee* berdasarkan Surat Keputusan tersebut bukan merupakan objek pajak dan tidak dikenakan pajak.¹

¹ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 2001, hlm.296.

Pada dekade tahun 1980, usaha leasing semakin bertambah, sejalan dengan volume transaksinya pun mengalami kenaikan dari tahun ke tahun. Industri *leasing* dewasa ini mempunyai peranannya cukup besar sebagai alternatif sumber pembiayaan dalam dunia usaha, terutama dalam hal penyediaan barang-barang modal yang dibutuhkan unit-unit usaha. Selain itu, hadirnya perusahaan *leasing* asing dalam bentuk usaha patungan (*joint venture*) dengan perusahaan-perusahaan nasional atau dengan pemodal individu lainnya telah semakin mempopulerkan dan menambah kiprah bisnis *leasing* sebagai sumber pembiayaan disamping pembiayaan konvensional yang umum dikenal melalui perbankan.²

Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 sebagai bagian dari deregulasi 20 Desember 1988 atau Pakdes, diperkenalkan suatu lembaga pembiayaan yang salah satu bidangnya adalah *leasing*, meskipun sebelum itu usaha leasing telah dilakukan namun dalam pelaksanaannya usaha leasing dilakukan secara tersendiri. Selanjutnya oleh Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia, No. 1251/KMK. 013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan sebagaimana yang berkali-kali diubah, terakhir dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000, tentang Perusahaan Pembiayaan.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan, salah satu lembaga pembiayaan yang dapat dijalankan oleh perusahaan pembiayaan adalah *leasing* atau sewa guna usaha.

² *Ibid.*

Dalam Pasal 1 huruf c Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan tersebut maka yang dimaksud dengan sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa usaha dengan hak opsi (*finance lease*), maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*), untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Dibandingkan dengan kredit perbankan, pembiayaan investasi melalui *leasing* lebih memberikan kemudahan-kemudahan karena pengusaha tidak perlu menyediakan jaminan (*collateral*). Aset yang diperoleh melalui *leasing* merupakan jaminan bagi *lessor* mengingat status kepemilikan modal objek *leasing* berada pada *lessor*, sampai perjanjian berakhir. *lessee* tidak berhak menjual atau menjadikan barang modal objek *leasing* sebagai jaminan atas kredit yang diterima pihak lain. *Lessee* hanya berhak menggunakan barang objek *leasing* sesuai dengan perjanjian.³

Disamping itu, pembiayaan investasi melalui *leasing* kelihatannya lebih memberikan kemudahan-kemudahan dibandingkan dengan pembiayaan melalui pinjaman dari bank. Hal ini terutama berlaku bagi usaha yang baru didirikan, dimana belum mempunyai aset yang dapat dijadikan sebagai jaminan (*collateral*) bagi pinjaman yang akan diperoleh dari bank. Dalam *leasing* pengusaha tidak perlu menyediakan jaminan karena aset yang

³ Juli Irmayanto dkk, *Bank Dan Lembaga Keuangan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 1999, hlm.150.

diperoleh melalui *leasing*, sekaligus merupakan jaminan bagi perusahaan *leasing*.⁴

Setiap *Lessor* atau pengusaha *leasing* harus tunduk pada undang-undang dan/atau peraturan hukum yang berlaku di suatu negara. Selain peraturan-peraturan dan tata perizinan sebagaimana disebutkan diatas, maka secara umum mengenai hak-hak dan kewajiban *lessor* dan *lessee*, digunakan aturan lain, seperti Pasal 1548-1580 KUHPerdara, yaitu ketentuan yang mengatur ketentuan tentang sewa menyewa. Sedangkan dasar sebagai kontrak bagi para pihak tetap mengacu pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara.⁵ Pasal 1338 KUHPerdara, berbunyi :⁶

*“Alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken dengenen die dezelve hebben aangegaan tot wet.
Zij kunnen niet herroepen worden, dan met wederzijdsche toestemming, of uit hoofde der redenen welke de wet daartoe voldoende verklaart.
Zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht”.*

Pasal ini berarti lebih kurang :

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

Selanjutnya Pasal 1548 KHUPerdara menyebutkan :

“Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan

⁴ Amin Widjaja Tunggal, Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hlm. 1-2

⁵ Komar Andasmita, *Serba-Serbi Tentang Leasing*, Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1989, hlm.17.

⁶ *Ibid.*

pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Dalam asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas menentukan syarat dalam suatu perjanjian. Perjanjian *leasing* dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang memuat rumusan hak dan kewajiban, *lessor* sebagai Perusahaan Pembiayaan dan *lessee* sebagai perusahaan yang dibiayai. Perjanjian *leasing* merupakan suatu dokumen yang sah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerduta. Namun demikian, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Disamping itu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.⁷

Obyek dari *lease* adalah barang modal. Dalam hal barang modal, *lessee* lah yang memperinci barang *leasing*, sedangkan *lessor* pada pembelian barang tersebut mengikuti petunjuk dari *lessee*. Dalam hal demikian, *lessor* hanya bertindak sebagai perantara atas barang modal yang dipesan.

Namun demikian, dapat pula terjadi bahwa pihak yang menyediakan barang modal adalah *lessor*, atau *lessor* memesan pada *supplier* untuk kepentingan *lessee*. Dalam hal demikian dapat terjadi hubungan bilateral, dimana *supplier* hanya bertindak sebagai penjual. Namun dapat juga terjadi, dimana *supplier* ikut dilibatkan, misalnya *supplier* melibatkan *everansir* mengikatkan diri untuk memberikan garansi dan pelayanan (*sevice*) pada barang yang telah dibeli oleh *Lessee*.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm.216.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas secara keseluruhan dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggung jawab *supplier* dalam kontak *leasing* yang dilakukan antara *lessor* dengan *lessee* ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam hal objek *leasing* cacat berupa barang modal mengandung cacat tersembunyi ataupun cacat yang tampak ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab *supplier* terhadap barang objek *leasing*.
2. Untuk mengetahui penyelesaian jika perjanjian yang menjadi objek *leasing* mengandung cacat

D. Tinjauan Pustaka

Istilah *leasing* berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasar *leasing* adalah sewa menyewa. Jadi *leasing* merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa menyewa. Akan tetapi kemudian dalam dunia bisnis berkembanglah sewa menyewa dalam bentuk khusus yang disebut *leasing* atau *lease*, dan telah berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan. Istilah ini dalam bahasa Indonesia diistilahkan dengan Sewa Guna Usaha.⁸

Menurut ketentuan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan R.I. No.KEP-122/MK/IV/2/1974,

⁸ Munir Fuady, *op cit*, *Hukum Tentang Pembiayaan*, hlm.7

No.32/M/SK/2/1974, No.30/Kpb/I/1974, tentang Perizinan Usaha *leasing* disebutkan bahwa yang dimaksudkan dengan *leasing* adalah :

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

Sedangkan menurut Keputusan Menteri Keuangan R.I No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*) menyebutkan :

"Sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dengan bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala".

Sedangkan menurut pasal 1 Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan RI No. 448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan tersebut maka yang dimaksud *leasing* adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara usaha dengan hak opsi (*finance lease*), maupun sewa guna usaha hak opsi (*operating lease*), untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut diatas maka pada prinsipnya yang dimaksud dengan *leasing* adalah sama dan harus terdiri dari unsur-unsur pengertian sebagai berikut :⁹

⁹ *Ibid*, hlm.10.

1. Pembiayaan perusahaan

Awal mulanya *leasing* memang dimaksudkan sebagai usaha memberikan kemudahan pembiayaan kepada perusahaan tertentu yang memerlukan, tetapi dalam perkembangan kemudian, bahkan *leasing* dapat juga diberikan kepada individu dengan peruntukan barang berlum tentu untuk kegiatan usaha. Misalnya dalam praktek cukup banyak perusahaan *leasing* memberikan pembiayaan dalam bentuk *leasing* kepada seseorang untuk membeli kendaraan bermotor baik untuk keperluan bisnis maupun untuk keperluan lainnya.

2. Penyediaan barang-barang modal

Untuk selanjutnya dan *leasing* adalah adanya penyediaan barang modal, biasanya oleh pihak *supplier* atas biaya dan *lessor*. Barang modal tersebut akan dipergunakan oleh *lessee* umumnya untuk kepentingan bisnisnya. Barang modal ini sangat bervariasi. Dapat misalnya berupa mesin-mesin, pesawat terbang, peralatan kantor seperti computer, mesin foto copy, kendaraan bermotor dan sebagainya.

3. Jangka waktu tertentu

Salah satu unsur penting dari lembaga *leasing* adalah adanya jangka waktu yang terbatas. Sehingga apabila ada deal-deal yang tidak terbatas jangka waktunya, ini belumlah dapat dikatakan *leasing*. Melainkan hanya sewa menyewa biasa. Biasanya dalam kontrak *leasing* ditentukan untuk berapa tahun *leasing* tersebut dilakukan. Selanjutnya setelah **jangka waktu tertentu berakhir, ditentukan pada status kepemilikan dan**

barang tersebut. Misalnya pada saat itu kepada *lessee* diberikan “hak opsi”, yakni pilihan Apakah *lessee* akan membeli barang tersebut pada harga yang telah terlebih dahulu disepakati bersama, atau *lessee* tetap menyewanya, ataupun mengembalikan barang kepada pihak *lessor*.

4. Pembayaran secara berkala

Apabila *lessor* telah membayar lusas harga barang modal kepada penjual/*supplier*, maka adalah kewajiban *lessee* kemudian untuk mengangsur pembayaran kembali harga barang modal kepada *lessor*. Besar dan lamanya angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam kontrak *leasing*. Dilihat dari segi angsuran pembayaran ini, maka *leasing* merupakan suatu kredit bank, dengan barang modal itu sendiri sebagai anggunan.

5. Adanya hak pilih (*optie*)

Hak opsi yang dimiliki oleh *lessee* untuk membeli barang modal pada saat tertentu, dengan syarat tertentu pula, juga merupakan salah satu unsur dari *leasing*. Artinya diakhir masa *leasing*, diberikan hak kepada *lessee* untuk Apakah membeli barang modal tersebut dengan harga yang telah terlebih dahulu ditetapkan dalam kontrak *leasing* yang bersangkutan. Sungguhpun diakui pula bahwa tidak semua jenis *leasing* memberikan hak opsi ini. Karena ada juga jenis *leasing* yang sama sekali tidak memberikan hak opsi tersebut kepada *lessee*, melainkan harus menyerahkan kembali barang modal tersebut kepada pihak *lessor*nya diakhir masa *leasing*. Tetapi ada juga *leasing* yang justru memberi hak

kepemilikan kepada pihak *lessee* di akhir masa leasing tanpa perlu memberikan hak opsinya. Misalnya, kebanyakan *leasing* terhadap kendaraan bermotor yang terjadi dewasa ini.

6. Adanya nilai sisa yang disepakati bersama.

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

Dalam sistem pembiayaan yang berpolakan *leasing*, ada pihak-pihak yang terlibat dilamnya yaitu *Lessor*, *Lessee* dan *Supplier* atau *Leveransir*.

Lessor adalah sebagai pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkannya. Sebaliknya *Lessee* adalah pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *Lessor* untuk kepentingannya. Atau dapat dikatakan dalam hal ini *Lessor* adalah penyedia dana bagi *Lessee* guna pembelian barang-barang modal. Dapat dikatakan *Lessor* sebagai pengah keuangan (*financial intermediary*).¹⁰ Sedangkan yang dimaksud dengan *Supplier* atau *Leveransir* adalah merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi obyek *leasing*, barang modal mana dibayar oleh *Lessor* kepada *Supplier* atau *Leveransir* untuk kepentingan *Lessee*.

Kontrak *lease* kebanyakan dilakukan secara tertulis, dapat dilakukan dibawah tangan atau dihadapan notaris, yang dikenal dengan akta. Demikian

¹⁰ *Ibid*, hlm.24.

pula terhadap penambahan, penyimpangan, atau perubahan atas perjanjian *lease* harus tertulis pula, sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak.

Setiap *Lessor* atau pengusaha *leasing* harus tunduk pada undang-undang dan/atau peraturan hukum yang berlaku di negara itu. Peraturan-peraturan dan tata perizinan sebagaimana disebutkan diatas, maka secara umum mengenai hak-hak dan kewajiban *Lessor* dan *Lessee*, digunakan aturan ain, antara lain pasal 1548-1580 KUHPerdara, yaitu ketentuan yang mengatur ketentuan tentang sewa menyewa. Sedangkan dasar sebagai kontrak bagi para pihak tetap mengacu pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara.¹¹ Pasal 1338 KUHPerdara, berbunyi :

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

Pasal 1548 KUHPerdara, berbunyi :

“Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang suatu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Dengan demikian kontrak *leasing* adalah bentuk khusus dari kontrak sewa menyewa yang tercantum dalam pasal 1548 KUHPerdara. Objeknya adalah barang khusus berupa barang modal/ barang produksi untuk menjalankan usaha. Oleh karena itu ketentuan-ketentuan tentang sewa menyewa yang bersifat umum yang terdapat dalam Buku Ketiga KUHPerdara berlaku pula

¹¹ Komar Andasasmita, *op cit*, hlm.17.

untuk perjanjian *leasing*, sejauh mana diatur secara khusus dalam perjanjian tersebut.

Obyek dari *lease* adalah barang modal atau barang produksi. Dalam hal barang modal/barang produksi, *Lessee* yang memperinci barang *lease*, sedangkan *lessor* pada pembelian barang tersebut mengikuti petunjuk dari *Lessee*. Dengan demikian risiko tentang pemilihan barang dan *Levenransir* menjadi tanggungan *Lessee*. Lain hal dengan sebaliknya jika *Lessor* bertindak sebagai perantara barang modal/barang produksi pesanan dari *Lessee* diberirahukan kepadanya diteruskan *leveransir* tidak benar.

Namun demikian dapat pula terjadi, pihak yang menyediakan barang modal/barang produksi yang menjadi obyek *leasing*, yang mana barang modal/barang produksi dibayar oleh *Lessor* kepada *supplier* untuk kepentingan *lessee*. Dalam hal demikian dapat terjadi hubungan bilateral, dimana *supplier* hanya bertindak sebagai penjual. Namun demikian, dapat juga terjadi, dimana *supplier* minta *leveransir* ikut dilibatkan mengikatkan diri untuk memberikan garansi dan pelayanan (*sevice*) pada barang yang telah dibeli oleh *lessee*.

Dalam keadaan tersebut di atas, terjadi perjanjian tiga pihak, dimana dalam kontrak *leasing* tersebut terdapat klausul yang berbunyi : ¹²

“Leveransir menerangkan denganturut sertanya menandatangani perjanjian ini, bahwa tanda tangan yang dilakukan oleh atau atas nama dia dan lessee pada perjanjian ini adalah benar dan bahwa, bilamana uraian dari barang yang demikian pula penjelasan dari barang yang bersangkutan seperti harga, nomor, tahun pembuatan dan sebagainya tidak lengkap atau tidak benar, maka leveransir akan mengganti kerugian

¹² Ibid

kepada lessor, yang menderita kerugian itu sebagai akibat ketidak benaran perjanjian itu mengenai satu atau lebih hal tersebut”.

Keiser berpendapat, bahwa kontrak tiga pihak (*dreipartijencontract*)

antara *Lessor*, *Lessee* dan *leveransir* pada leasing tidak perlu diadakan, namun dilakukan dengan cara yang lain dengan hasil yang sama dapat dicapai.

Selanjutnya Keiser mengatakan, kenapa *leveransir* turut serta dalam hal ini, karena ia berkeinginan untuk berperan dalam hubungan kontrak (*contractrelaties*).¹³

E. Metode Penelitian

1. Penulisan tesis ini menggunakan metode yuridis normatif artinya suatu penelitian yang bertumpu pada peraturan perundang-undangan yang ditunjang dengan studi kepustakaan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas kemudian dianalisis dan disimpulkan dalam penulisan.

2. Sumber data yang digunakan :

a. Sumber bahan hukum primer

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 448/KMK.01/2000, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 119/Pdt.G/1985/PN Jkt Sel tanggal 17 Juli 1986, Putusan Pengadilan DKI Jakarta No.306/Pdt/1987/PT.Jakarta, tanggal 31 Agustus 1987, dan Putusan Mahkamah Agung RI No.1724/Pdt.K/Pdt/1998 tanggal 30 Nopember 1994.

¹³ Ibid. hlm. 134

b. Sumber bahan hukum sekunder

Bahan yang diperoleh dari berbagai bahan hukum serta informasi majalah serta literatur-literatur yang secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan tesis ini.

3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Untuk memperoleh bahan hukum penelitian yang valid prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum yang benar di mana penulisan tesis ini dilakukan dengan membaca, mempelajari dan memahami beberapa literatur dan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan digunakan sebagai pembandingan antara teori dan kenyataan yang kemudian diambil suatu keputusan dalam penulisan tesis ini.

4. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah dikelompokkan dan diklasifikasikan, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif. Dengan analisis tersebut, langkah-langkah yang ditempuh didasarkan dalam logika yuridis, sehingga permasalahannya dapat dijelaskan dalam penulisan tesis ini.

F. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan dalam mencapai maksud dan tujuan penulisan tesis ini, maka sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian yang terdiri dari pendekatan masalah, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dan analisis bahan hukum serta sistematika penulisan.

BAB II dalam bab ini terdiri dari empat sub bab; bab pertama membahas tentang tentang pengertian *leasing*, unsur-unsur *leasing*, pihak-pihak dalam perjanjian *leasing* dan bentuk-bentuk *leasing*. Pada sub bab dua membahas tentang perbedaan perjanjian *leasing* dengan perjanjian sewa menyewa, sewa beli dan jual beli dengan angsuran yang terdiri dari, sewa menyewa, sewa beli dan jula beli dengan angsuran. Pada sub bab ketiga membahas keuntungan dan kerugian *leasing*. Pada bab keempat membahas ruang lingkup kontrak *leasing*, yang terdiri dari prosedur mekanisme *leasing* dan model kontrak *leasing*.

BAB III Bab tiga ini, terdiri dari dua sub bab; bab pertama menguraikan tanggung jawab *supplier* dalam kontrak *leasing* yang dilakukan oleh *lessee* dengan *lessor*. Pada sub bab kedua membahas tentang studi kasus perkara Perdata No. 1724.K/1998, terhadap penyelesaian perjanjian objek *leasing* yang mengandung cacat.

BAB IV Penutup yang berisikan kesimpulan, yang merupakan pembahasan dari permasalahan-permasalahan yang diuraikan pada bab-bab sebelumnya. Pada akhir dari penulisan ini, penulis menyampaikan saran-saran

atau masukan yang merupakan solusi atas permasalahan yang dihadapi dalam tesis ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM *LEASING* SEBAGAI LEMBAGA PEMBIAYAAN

A. Pengertian dan Bentuk-bentuk *Leasing*

1. Pengertian *Leasing*

Istilah *leasing* berasal dari bahasa Inggris *to lease* yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasarnya *leasing* adalah sewa menyewa. Dengan demikian *leasing* merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa menyewa. Tetapi kemudian dalam dunia bisnis berkembanglah sewa menyewa dalam bentuk khusus yang disebut *leasing* atau kadang disebut *lease* saja, dan telah berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan.¹⁴ Ada beberapa pengertian sewa guna usaha atau *leasing*, yang diberikan oleh beberapa sumber.

Financial Accounting Standard Board :¹⁵

“Sewa guna usaha adalah suatu perjanjian penyediaan barang-barang modal yang digunakan untuk suatu jangka waktu tertentu”.

The Equipment Leasing Association Inggris mendefenisikan :¹⁶

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

¹⁴ Munir Fuady, *op cit*, hlm.7

¹⁵ Dahlan Siamat, *op cit*, hlm. 293-294.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm.202.

Dari defenisi di tersebut, adalah murni menegenai sewa menyewa barang, tidak dipersoalkan barang modal dan tujuan penggunaan barang tersebut secara khusus untuk menjalankan perusahaan.¹⁷

Untuk mengetahui konsep *leasing* sebagai Sewa Guna Usaha, dalam bentuk khusus, perlu kiranya ditelaah yang terdapat di beberapa ketentuan yang terdapat dalam peraturan Perizinan Usaha *leasing*. Surat Keputusan Bersama Menteri Indonesia Nomor KEP-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/1974 tanggal 7 Februari 1974, yang dimaksud dengan *leasing* adalah :¹⁸

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

Dari defenisi tersebut, konsep *leasing* sebagai bentuk khusus sewa menyewa yang disebut Sewa Guna Usaha yang lebih terarah dan jelas.¹⁹ Hal ini dinyatakan dalam unsur-unsur sebagai berikut :²⁰

- a. Pembiayaan perusahaan.
- b. Penyediaan barang modal.
- c. Digunakan oleh suatu perusahaan.
- d. Pembayaran sewa secara berkala.
- e. Jangka waktu tertentu.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalla, Jakarta, 1990, hlm.16.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm.202.

²⁰ *Ibid.*

f. Hak opsi untuk membeli barang modal.

Sedangkan menurut Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KM.01/1991 tanggal 21 Nopember 1991, yang dimaksudkan dengan *leasing* adalah :²¹

“Suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk dipergunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.

Dari ketentuan Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KM.01/1991 ini, lebih mempertegas lagi bahwa *leasing* sama dengan Sewa Guna Usaha, yaitu bentuk khusus sewa menyewa dengan unsur yang sama seperti dalam defenisi Surat Keputusan Bersama Menkeu dan Menperindag.²² Akan tetapi, dalam pasal tersebut tidak ada ketegasan apakah Sewa Guna Usaha (*leasing*) itu dalam bentuk kontrak. Hal ini baru tanpak, dalam Pasal 9 peraturan Keputusan Menteri Keuangan No.1169 Tahun 1991, yaitu :²³

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

Sementara itu, menurut Pasal 1 huruf (c) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 tanggal 27 Oktober 2000, yang dimaksud dengan *leasing* adalah Sewa Guna Usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*)

²¹ *Ibid.*

untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

2. Unsur-unsur *Leasing*

Berdasarkan defenisi-defenisi di atas dibandingkan dengan sewa menyewa, maka *leasing* memiliki persyaratan dan ciri-ciri antara lain :²⁴

a. Objek *Leasing*

Barang yang menjadi objek perjanjian *leasing* meliputi segala macam barang modal mulai dari pesawat terbang hingga mesin-mesin dan komputer untuk keperluan perkantoran.

b. Pembayaran berkala

Dalam sewa menyewa bisa, cara pembayaran dilakukan sekali untuk suatu periode tertentu, sedangkan *leasing* disini pembayarannya dilakukan secara berkala dan bisa dilakukan setiap bulan, setiap kuartal atau setiap setengah tahun sekali.

c. Nilai Sisa atau *Residual Value*

Perjanjian *leasing* ditentukan suatu nilai sisa sedangkan perjanjian sewa menyewa tidak mengenalnya.

d. Hak Opsi Bagi *Lessee*

Pada akhir dari masa *leasing*, *lessee* mempunyai hak untuk menentukan apakah dia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atau mengembalikan barang kepada *lessor*. Pada perjanjian sewa

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

²⁴ Eddy P. Soekadi, *op cit*, hlm.15-16.

menyewa jika masa sewa menyewa berakhir, maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pihak yang menyewakan.

e. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian *Leasing*.

Dua pihak-pihak yang terlibat adalah *lessor* dan *lessee*. Pada perjanjian sewa menyewa siapa saja boleh menjadi penyewa, sedangkan pada perjanjian *leasing* hanya perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan yang boleh menjadi *lessor*.

Sementara itu menurut Munir Fuady, menyebutkan bahwa yang menjadi elemen-elemen dari suatu *leasing* adalah :²⁵

a. Suatu Pembiayaan Perusahaan

Awal mulanya *leasing* memang dimaksudkan sebagai usaha memberikan kemudahan pembiayaan kepada perusahaan tertentu yang memerlukannya. Dalam perkembangan kemudian, ternyata *leasing* dapat juga diberikan kepada individu dengan peruntukan barang belum tentu untuk kegiatan usaha. Misalnya dalam praktek cukup banyak perusahaan *leasing* memberikan pembiayaan dalam bentuk *leasing* kepada seseorang untuk membeli kendaraan bermotor baik untuk keperluan bisnis maupun untuk keperluan lainnya.

b. Penyediaan Barang Modal

Unsur selanjutnya dari *leasing* adalah adanya penyediaan barang modal, biasanya oleh pihak *supplier* atas biaya dari *lessor*. Barang modal tersebut akan dipergunakan oleh *lessee* umumnya untuk kepentingan bisnisnya.

²⁵ Munir Fuady, *op cit*, hlm.10-12.

Barang modal ini sangat bervariasi. Dapat misalnya berupa mesin-mesin, pesawat terbang, peralatan kantor seperti komputer, mesin foto copy, kendaraan bermotor, dan sebagainya.

c. Keterbatasan Jangka Waktu

Salah satu unsur penting dari lembaga *leasing* adalah adanya jangka waktu yang terbatas. Sehingga apabila ada deal-deal yang tidak terbatas jangka waktunya, ini belumlah dapat dikatakan *leasing* melainkan hanya sewa menyewa biasa. Biasanya dalam kontak *leasing* ditentukan untuk beberapa tahun *leasing* tersebut dilakukan. Selanjutnya setelah jangka waktu tertentu tersebut berakhir, ditentukan pula bagaimana status kepemilikan dari barang tersebut. Misalnya pada saat itu kepada *lessee* diberikan “hak opsi”, yakni pilihan apakah *lessee* akan membeli barang tersebut pada harga yang telah terlebih dahulu disepakati bersama, atau *lessee* tetap menyewanya, ataupun mengembalikan barang kepada pihak *lessor*.

d. Pembayaran Kembali Secara Berkala

Karena *lessor* telah membayar lunas harga barang modal kepada pihak penjual/*supplier*, maka adalah kewajiban *lessee* kemudian untuk mengangsur pembayaran kembali harga barang modal kepada *lessor*. Besar dan lamanya angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam kontak *leasing*. Dilihat dari segi angsuran pembayaran ini maka *leasing* mirip dengan suatu kredit bank, dengan barang modal itu sendiri sebagai agunannya.

e. Hak Opsi Untuk Membeli Barang Modal

Hak opsi yang dimiliki oleh *lessee* untuk membeli barang modal pada saat tertentu dengan syarat tertentu pula, juga merupakan salah satu unsur dalam *leasing*. Artinya, di akhir masa *leasing* diberikan hak (bukan kewajiban) kepada *lessee* untuk apakah membeli barang modal tersebut dengan harga yang telah terlebih dahulu ditetapkan dalam kontrak *leasing* yang bersangkutan, ataupun memperpanjang kontrak *leasing* yang bersangkutan. Sungguhpun diakui pula bahwa tidak semua jenis *leasing* memberikan hak opsi ini, karena ada juga jenis *leasing* yang sama sekali tidak memberikan hak opsi tersebut kepada *lessee*, melainkan harus menyerahkan kembali barang modal tersebut kepada *lessor* di akhir masa *leasing*.

Ada juga *leasing* yang justru memberi hak kepemilikan kepada pihak *lessee* di akhir masa *leasing* tanpa perlu memberikan hak opsinya. Misalnya kebanyakan *leasing* terhadap kendaraan bermotor yang terjadi dewasa ini.

f. Nilai sisa (*Residu*)

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

3 . Pihak-pihak dalam perjanjian *leasing*

Pihak yang tersangkut dalam perjanjian (kontrak) *lease* disebut juga subyek perjanjian *lease*, yaitu :²⁶

a. *Lessor*

Yaitu merupakan pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara *leasing* kepada pihak yang membutuhkannya. Dalam hal ini *lessor* bisa merupakan perusahaan pembiayaan yang bersifat *multi finance*, tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak di bidang *leasing*.

b. *Lessee*

Ini merupakan pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukkan kepada *lessee*.

c. *Supplier*

Merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi obyek *leasing*, barang modal mana dibayar oleh *lessor* kepada *supplier* untuk kepentingan *lessee*. Dapat juga *supplier* ini merupakan pedagang biasa. Tetapi ada juga jenis *leasing* yang tidak melibatkan *supplier*, melainkan hubungan bilateral antara pihak *lessor* dengan pihak *lessee*, misalnya dalam bentuk *sale and lease back*.

Sementara itu menurut Achmad Anwari, subjek dalam perjanjian *leasing* tersebut terdiri dari, yaitu :²⁷

²⁶ Minur Fuady, *op cit*, hlm. 7-8

a. *Lessor*

Lessor adalah pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari beberapa perusahaan. Disebut juga sebagai *investor*, *equity-holders*, *owner-participants* atau *trusers-owner*.

b. *Lessee*

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

c. Kreditur

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

d. *Supplier*

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

Dari berbagai pihak yang terlibat dalam sistem pembiayaan yang berpola *leasing*, pada prinsipnya para pihak tersebut adalah :²⁸

- a. *Lessor*, yakni merupakan pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara *leasing* kepada pihak yang membutuhkannya. Dalam hal ini *lessor* bisa merupakan perusahaan pembiayaan yang bersifat "multi finance", tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak di bidang *leasing*.
- b. *Lessee*, ini merupakan pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukkan kepada *lessee*.

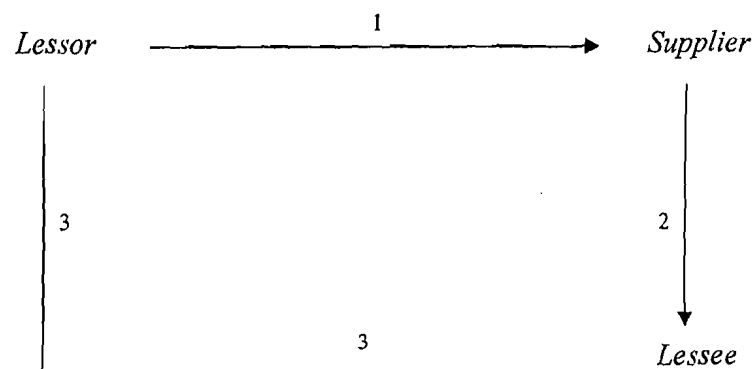
²⁷ Achmad Anwari, *Leasing Indonesia*, Galilea Indonesia, Jakarta, 1987, hlm.10-11.

c. *Supplier*, merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi objek *leasing*, barang modal mana dibayar oleh *lessor* kepada *supplier* untuk kepentingan *lessee*. Dapat juga *supplier* ini merupakan penjualan biasa. Tetapi ada juga jenis *leasing* yang tidak melibatkan *supplier*, melainkan hubungan bilateral antara pihak *lessor* dengan pihak *lessee*. Misalnya dalam bentuk *Sale and lease Back*.

Tentang hubungan antara pihak *lessor*, *lessee* dan *supplier*, dapat dilihat pada diagram di bawah ini :²⁹

Diagram :

Hubungan hukum yang mendasar antara *lessor*, *lessee* dan *Supplier*



Keterangan :

1. Pembayaran harga barang modal secara tunai
2. Penyerahan barang modal
3. Pembayaran kembali harga barang modal secara rutin

²⁸ Munir Fuady, *op cit*, hlm. 7-8

²⁹ *Ibid.*

Sementara itu mengenai mekanisme sehingga terjadinya hubungan hukum antar para pemilik para pihak, yaitu *lessor*, *lessee* dan juga *supplier*, terdapat berbagai *alternative* sebagai berikut:³⁰

- a. *Lessor* membeli barang atas permintaan *lessee*, selanjutnya memberikan kepada *lessee* secara *leasing*.
- b. *Lessee* membeli barang sebagai agennya *lessor* dan mengambil barang tersebut secara *leasing* dari *lessor*.
- c. *Lessee* membeli barang atas namanya sendiri, tetapi dalam kenyataannya sebagai agen dari *lessor* dan mengambil barang tersebut secara *leasing* dari *lessor*.
- d. Setelah *lessee* membeli barang atas namanya sendiri, kemudian melakukan novasi, sehingga *lessor* kemudian menghaki barang tersebut dan membayarnya.
- e. Setelah *lessee* membeli barang untuk dan atas namanya sendiri, kemudian menjualnya kepada *lessor*, dan mengambil kembali barang tersebut secara *leasing*. Ini adalah contoh *sale and lease back*.
- f. *Lessor* sendiri yang mendapatkan barang secara *leasing* dengan hak untuk melakukan *subleasing* dan memberikan *subleasing* kepada *lessee*.

4. Bentuk-bentuk *Leasing*

Perusahaan *leasing* (*leasing company*) adalah merupakan salah satu sumber dana bagi para pengusaha yang membutuhkan barang modal, selama jangka waktu tertentu dengan membayar sewa. Dengan cara ini seorang

³⁰ *Ibid.*

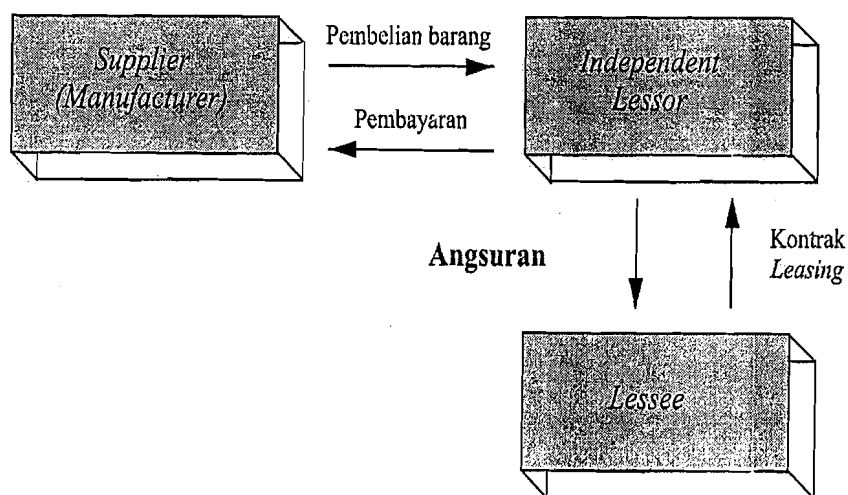
pengusaha yang tidak mempunyai modal atau hanya mempunyai modal terbatas, tetapi ingin mempunyai pabrik, dapat memperolehnya dengan cara *leasing*. Misalnya seorang pengusaha hanya mampu menyediakan tanah dan bangunan, maka untuk membeli mesinnya, ia dapat melakukannya dengan cara *leasing* atau menyewa dari suatu *leasing company*.

Apabila kita lihat perusahaan *leasing* (*leasing company*) dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat digolongkan ke dalam tiga kelompok, yaitu :³¹

a. *Independent Leasing Company*

Perusahaan *leasing* jenis ini mewakili sebagian besar dari industri *leasing*. Perusahaan tipe ini berdiri sendiri atau independent dari *supplier* yang memungkinkan dapat sekaligus sebagai pihak produsen barang dan dalam memenuhi kebutuhan barang modal nasabahnya (*lessee*) kepada pemakai. Untuk memperoleh gambaran jelas mengenai mekanisme *leasing* ini dapat dilihat pada gambar di bawah ini :³²

Gambar :



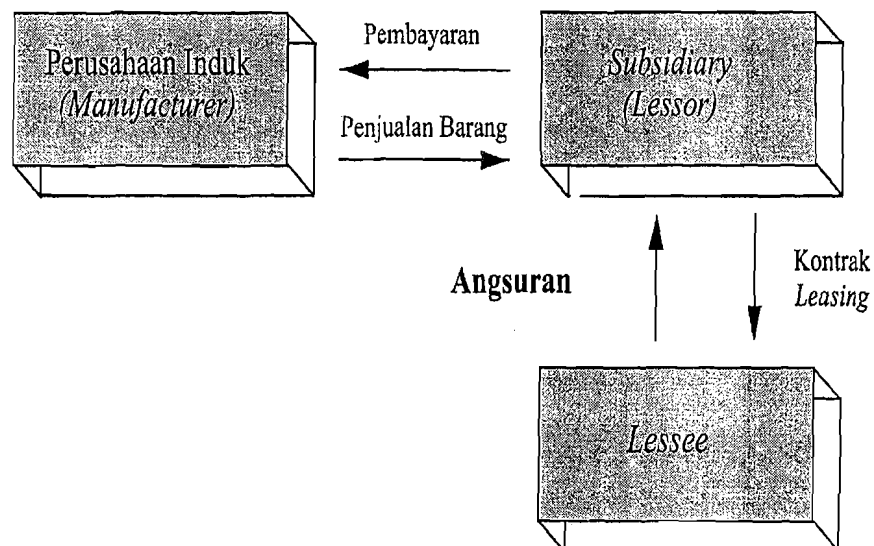
³¹ Dahlan Siamat, *op cit*, hlm. 298.

³² *Ibid.*

b. *Captive Lessor*

Captive lessor akan tercipta apabila *supplier* atau produsen mendirikan perusahaan *leasing* sendiri untuk membiayai produk-produknya. Hal ini dapat terjadi apabila *supplier* berpendapat bahwa dengan menyediakan pembiayaan *leasing* sendiri akan dapat meningkatkan kemampuan penjualan melebihi tingkat penjualan dengan menggunakan pembiayaan tradisional. *Captive lessor* ini sering pula disebut dengan *two-party lessor*. Pihak pertama terdiri atas perusahaan induk dan anak perusahaan *leasing* (*subsidiary*) dan pihak kedua adalah *lessee* atau pemakai barang. Untuk lebih jelasnya lihat gambar di bawah ini.

Gambar :



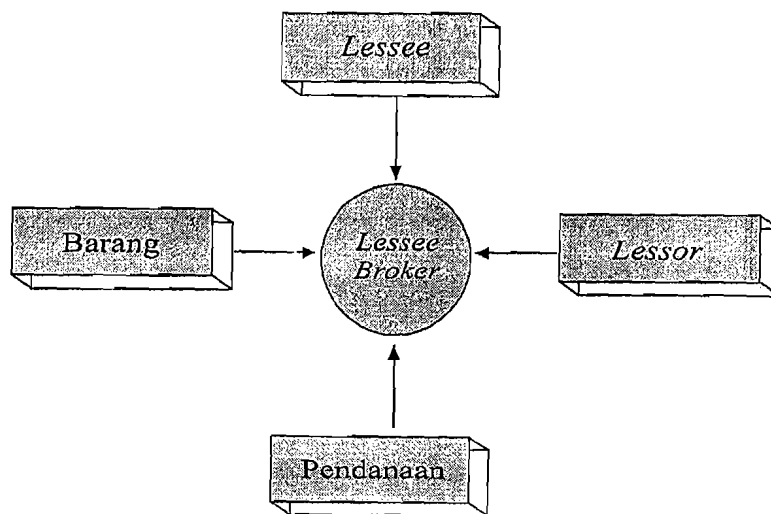
c. *Lease Broker* atau *Packager*

Bentuk akhir dari perusahaan *leasing* adalah *lease broker* atau *packager*.

Broker leasing berfungsi mempertemukan calon *lessee* dengan pihak

lessor yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara *leasing*. Broker leasing biasanya tidak memiliki barang atau peralatan untuk menangani transaksi *leasing* untuk atas namanya. Di samping itu perusahaan *broker leasing* memberikan satu atau lebih jasa-jasa dalam usaha *leasing* tergantung apa yang dibutuhkan dalam suatu transaksi *leasing*. Mekanisme *lease broker* atau *packager* dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Gambar :



Secara umum jenis-jenis *leasing* bisa dibedakan menjadi dua kelompok utama. Hal yang sangat penting yang perlu diperhatikan dari perbedaan dua jenis ini adalah mengenai hak pemilikan secara hukum, cara pencatatan di dalam akuntansi serta mengenai besarnya *rental*. Dua jenis *leasing* tersebut, adalah :³³

³³ *ibid*

a. *Finance lease*

Perusahaan *leasing* pada jenis ini berlaku sebagai suatu lembaga keuangan. *Lessee* yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan. *Lessee* juga mengadakan negoisasi langsung dengan *supplier* mengenai harga, syarat-syarat perawatan serta lain-lain hal yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut. Sedangkan *lessor* hanya berkepentingan mengenai pemilikan barang tersebut secara hukum. *Lessor* akan mengeluarkan dananya untuk membayar barang tersebut kepada *supplier* dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada *lessee*. Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut maka *lessee* akan membayar secara berkala kepada *lessor* sejumlah uang yang berupa *rental* untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama. Jumlah *rental* ini secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh *lessor* ditambah factor bunga serta keuntungan untuk pihak *lessor*. Pada akhir dari masa *lease*, *lessee* mempunyai hak pilih untuk membeli barang tersebut seharga nilai sisanya, mengembalikan barang tersebut kepada *lessor* atau juga mengadakan perjanjian *leasing* lagi untuk tahap yang kedua atas barang yang sama. Besarnya *rental* serta masa *lease* yang kedua ini jauh berbeda dengan yang terdapat pada perjanjian *lease* tahap pertama. Kalau kita perhatikan defenisi mengenai *leasing* yang terdapat pada Pasal 1 huruf (c) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000, akan jelas bahwa perusahaan *leasing* yang mendapat

izin operasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama ini adalah dalam jenis *finance lease* dan *operating lease*.

b. *Operating lease*

Pada *operating lease*, *Lessor* membeli barang dan kemudian menyewakan kepada *lessee* untuk jangka waktu tertentu. Dalam praktek *lessee* membayar *rental* yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh *lessor*. Didalam menentukan besarnya *rental*, *lessor* tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa *lease* berakhir diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi. Disini jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi bagi *lessee*. Setelah masa *lease* berakhir *lessor* merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak *lease* yang baru dengan *lessee* yang sama atau juga *lessor* mencari calon *lessee* yang baru. Dari adanya beberapa kontrak *lease* ini *lessor* mengharapkan keuntungannya. Disamping hal tersebut, *lessor* juga mengharapkan adanya kemungkinan keuntungan dari hasil penjualan barang tersebut setelah masa *lease* berakhir. Pada *operating lease* ini terutama barang-barang yang mempunyai nilai tinggi seperti alat-alat berat, traktor, mesin-mesin dan sebagainya.

Sebagaimana yang telah diterangkan di atas, *finance lease* sendiri sebetulnya masih dibedakan menjadi dua, yaitu :³⁴

c. *Direct finance lease*

Transaksi ini terjadi jika *lessee* sebelumnya belum pernah memiliki barang yang dijadikan obyek *lease*. Secara sederhana bias dikatakan

³⁴ *Ibid.*

bahwa *lessor* membeli suatu barang atas permintaan *lessee* dan akan dipergunakan oleh *lessee*.

d. *Sale and lease back*

Sesuai dengan namanya, dalam transaksi ini, *lessee* menjual barang yang sudah dimilikinya kepada *lessor*. Atas barang yang sama ini kemudian dilakukan suatu kontrak *leasing* antara *lessor* dan *lessee*. Disini *Lessee* memerlukan *cash* yang bisa dipergunakan untuk tambahan modal kerja atau untuk kepentingan lainnya.

Selanjutnya disamping *direct finance lease* dan *sale and lease back* sebagaimana diterangkan di atas, masih ada bentuk lain dari *leasing*, yaitu :³⁵

e. *Leverage lease*

Leverage lease ini adalah merupakan *finance lease*. Namun di dalam pelaksanaannya *leverage lease* ini jauh lebih kompleks serta melibatkan pihak ketiga. Selain daripada *lessee* dan *lessor*, ada juga pihak ketiga yang disebut sebagai *credit provider*. *Lessor* tidak membiayai barang tersebut hingga 100% dari harga barang melainkan hanya antara 20% hingga 40%. Kemudian sisa dari harga barang tersebut akan dibiayai oleh pihak ketiga. Biasanya *leverange lease* ini dilakukan terhadap barang-barang yang mempunyai nilai yang tinggi.

f. *Cross border lease*

Transaksi pada jenis ini merupakan suatu taransaksi *leasing* yang dilakukan dengan melewati batas suatu negara. Dengan demikian antara *lessor* dan *lessee* terletak pada dua negara yang berlainan. Karena segi

³⁵ *Ibid.*

hukum dan perpajakan masing-masing negara belum tentu sama, diperlukan penanganan yang khusus untuk transaksi jenis ini. Dalam perjanjian *cross border lease* ini banyak dilakukan di negara-negara maju seperti Eropa dan Amerika Serikat. Barang-barang atau peralatan yang ditransaksikan dalam *cross border lease* ini juga meliputi nilai jutaan dollar seperti misalnya pesawat terbang jet.

B. Perbedaan *Leasing* Dengan Perjanjian Sewa Menyewa, Sewa Beli, dan Jual Beli Dengan Angsuran

Sebagaimana diketahui KUHPdata menganut sistem terbuka atau *open system* dalam hukum perjanjian. Hal ini berarti hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³⁶ Para ahli yang berpendapat bahwa *leasing* seharusnya tunduk kepada perjanjian sewa menyewa dalam buku ketiga itu.³⁷

Dengan demikian ada baiknya apabila dapat diketahui secara tegas tentang perbedaan-perbedaan antara perjanjian *leasing* dengan beberapa perjanjian lainnya yang hampir serupa sebagai berikut :

1. Sewa menyewa

Walaupun ada jenis *leasing* yang mirip dengan sewa menyewa, seperti *operating lease* misalnya, tetapi pada prinsipnya *leasing* tidak sama

³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2002, hlm.13.

³⁷ Achmad Anwari, *op cit*, hlm. 22

dengan sewa menyewa. Bahkan dilihat dari istilah *lease* yang dipakai, memang benar bahwa leasing itu merupakan pengembangan dari sewa menyewa. Jadi tidak dapat dikatakan bahwa *leasing* merupakan bentuk *stereotype* dari sewa menyewa. Oleh karena *leasing* sudah berkembang sedemikian rupa dan sudah mempunyai kedudukan tersendiri dalam sistem hukum tentang pembiayaan, maka sangat tidak tepat jika diberlakukan terhadap *leasing* ketentuan tentang sewa menyewa, misalnya yang terdapat dalam Buku Ketiga KUHPerduta.

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam KUHPerduta (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600). Menurut Pasal 1548 KUHPerduta, pada pokoknya perjanjian sewa menyewa adalah:³⁸

- a. Pihak yang menyewa wajib menyediakan barang bagi pihak penyewa untuk dapat dinikmati kegunaannya oleh penyewa.
- b. Penyewa membayar imbalan jasa kepada pihak yang menyewakan.

Pada dasarnya tidak banyak terlihat perbedaan antara perjanjian *leasing* dengan perjanjian sewa menyewa, oleh karena hubungan tersebut sama-sama merupakan suatu perjanjian antara 2 (dua) pihak, dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan pada pihak yang lain hak untuk menggunakan atau menikmati sesuatu barang, selama jangka waktu tertentu dengan suatu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian lainnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu sudah sah

³⁸ *Ibid*, hlm. 16

dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga.

Dalam perjanjian sewa menyewa kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak penyewa. Oleh sebab itu barang yang disewakan itu tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya. Maka sifatnya hanya untuk menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa. Karena yang diserahkan bukan hanya milik dari barang itu tetapi hanya pemakaiannya saja, maka pihak yang menyerahkan tidak usah seorang pemilik dari barang tersebut.

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

Seperti telah dijelaskan sebelumnya, *leasing* merupakan bentuk khusus dari sewa menyewa yang diatur dalam KUHPerduta. Adapun perbedaan *leasing* dan sewa menyewa adalah :³⁹

- a. Subjek Perjanjian. Pada sewa menyewa, baik *lessor* maupun *lessee* tidak ada pembatasan status. Sedangkan pada *leasing*, *lessor* dan *lessee* harus berstatus perusahaan. *Lessor* adalah perusahaan pembiayaan (*finance company*), dan *lessee* adalah perusahaan yang membutuhkan barang modal.

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm.208-210.

- b. Objek Perjanjian. Pada sewa menyewa, objek perjanjian adalah segala jenis abarang bergerak dan tidaka bergerak, berbentuk apa saja dan digunakan untuk keperluan apa saja. Sedangkan pada *leasing*, objek perjanjian adalah barang modal yang digunakan untuk menjalankan perusahaan.
- c. Perbuatan Perjanjian. Pada sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa dapat saja tidak ada kaitannya dengan kegiatan jenis. Sedangkan pada perbuatan *leasing* adalah kegiatan bisnis sebagai kegiatan bisnis sebagai pembiayaan perusahaan dengan menyediakan barang modal.
- d. Jangka waktu perjanjian sewa menyewa, jangka waktu (umur pemakaian barang) tidak dipersoalkan (dapat terbatas dapat juga tidak terbatas). Sedangkan pada *leasing*, jangka waktu sewa (umur pemakaian barang modal) justru lebih diutamakan.
- e. Kedudukan Pihak-Pihak. Pada sewa menyewa, *lessor* berkedudukan sebagai pemilik barang, yang menyediakan barang objek sewa. Sedangkan pada *leasing*, *lessor* berkedudukan sebagai penyandang dana, barang modal disediakan pihak ketiga (*supplier*) atau oleh *lessee* sendiri.
- f. Dokumen Pendukung. Pada sewa menyewa, dokumen pendukung lebih sederhana. Sedangkan pada *leasing*, dokumen pendukung lebih rumit (*complicated*).

2. Sewa Beli

Sewa beli adalah suatu lembaga yang timbul dalam praktek yang sudah diakui sah oleh yurisprudensi. Oleh karena itu belum ada suatu definisi yuridis untuk pengertian ini. Hal ini memang dimungkinkan asal saja setiap persetujuan itu memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdara dan lagipula sebagaimana diketahui hukum perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Sewa beli tidak diatur khusus dalam KUHPerdara, melainkan berkembang karena kebutuhan praktek. Sewa beli pada hakekatnya adalah jual beli dengan pembayaran secara angsuran (cicilan). Sebelum harga dibayar lunas, pembeli dianggap sebagai penyewa. Hal milik atas barang beralih kepada penyewa setelah angsuran (cicilan) dibayar lunas.

Dalam keputusan Menteri Perdagangan dan koperasi No. 34/Kp/II/80 tertanggal 1 Pebruari 1980 tentang perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa diberikan definisi sewa beli sebagai berikut :⁴⁰

“ Sewa beli (hire purchase) adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hal milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual”.

⁴⁰ Achmad Anwari, *op cit*, hlm.18.

Dari definisi tersebut di atas maka perbedaan antar perjanjian *leasing* dengan perjanjian sewa beli adalah :⁴¹

- a. Pada perjanjian *leasing*, *lessor* biasanya pihak yang menyediakan dana dan membiayai pembelian barang tersebut seluruhnya dan bertindak sebagai lembaga pembiayaan, sedangkan pada perjanjian sewa beli penjual adalah produsen atau produsen atau pedagang yang berusaha menjual barangnya.
- b. Masa *leasing* biasanya ditetapkan sesuai dengan umur kegunaan barang yang diperkirakan dan angsuran imbalan jasa disesuaikan dengan hasil usaha *lessee* yang diperkirakan oleh *lessor*, sedangkan tidak selalu demikian halnya dengan sewa beli dimana masa pembayaran angsuran ditetapkan atas dasar kemampuan pembeli.
- a. Dalam sewa beli si pembeli bermaksud untuk memiliki barang tersebut, sedangkan dalam hal *leasing* sama sekali tidak ada tujuan tersebut pada *lessee*. Jadi dapat dikatakan bahwa pada akhir masa sewa beli hak milik atas barang dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Sedangkan pada *leasing*, *lessee* memutuskan apakah akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli, memperpanjang atau mengembalikan barang yang bersangkutan kepada *lessor* dan hanya setelah pembayaran harga pembelian hak milik atas barang tersebut beralih kepada *lessee*.

⁴¹ *Ibid.*

3. Jual Beli Dengan Angsuran

Sama halnya dengan perjanjian *leasing* maupun sewa beli, perjanjian jual beli dengan angsuran ini pun tidak diatur dalam KUHPerduta. Oleh karena itu definisi mengenai perjanjian ini juga dapat ditemukan pada Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/Kp/II/80 tanggal 1 Pebruari 1980 tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli, Jual Beli Dengan Angsuran dan Sewa sebagai berikut :⁴²

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

Lembaga ini sama dengan jual beli seperti yang diatur dalam KUHPerduta Pasal 1457, hanya saja pembayaran atas harganya dilakukan secara berkala yang disetujui oleh kedua belah pihak. Hak milik atas barang beralih sekaligus dari penjual kepada pembeli pada saat barang diserahkan. Dalam perjanjian jual beli seperti ini, yang juga merupakan variasi dan perjanjian jual beli biasa, hak milik atas barang berpindah pada saat perjanjian ditandatangani dan barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli walaupun pembayaran harganya belum lagi lunas. Harga atau sisa dari harga yang masih belum dibayar itu menurut hukum merupakan hutang dari pembeli.

Setelah menerima barang itu, pembeli bukan saja memikul segala risiko atasnya, tetapi sebagai pemilik juga berhak untuk mengalihkan atau

menjual barang itu lagi kepada orang lain. Sedangkan untuk menjamin pembayaran atas cicilan-cicilan secara teratur dan baik, selama jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka antara penjual dan pembeli itu mengadakan suatu ikatan secara notaril untuk menyerahkan hak milik secara fidusia.

Jadi dengan demikian perbedaan antara perjanjian *leasing* dengan perjanjian jual beli dengan angsuran ini ialah bahwa:⁴³

- a. Pada lembaga jual beli dengan angsuran, hak milik berpindah pada saat barang diserahkan penjual kepada pembeli, sedangkan pada perjanjian *leasing* hak milik atas barang tetap pada *lessor*.
- b. Pada perjanjian *leasing*, jangka waktu disesuaikan dengan masa guna (*useful life*) dari barang yang di-*lease*, sedangkan pada perjanjian di jual beli dengan angsuran ditetapkan sepihak oleh penjual.

C. Keuntungan dan Keruginya Menggunakan *Leasing*

1. Keuntungan *Leasing*

Leasing sebagai alternatif sumber pembiayaan memiliki beberapa kelebihan dibandingkan dengan sumber-sumber pembiayaan lainnya antara lain sebagai berikut :⁴⁴

a. Pembiayaan Penuh

Transaksi *leasing* sering dilakukan tanpa perlu uang muka dan pembiayaannya dapat diberikan sampai 100% (*full play out*). Hal ini

⁴² *Ibid.*

⁴³ *Ibid.*

akan membantu *cash flow* terutama bagi perusahaan (*lessee*) yang baru berdiri atau beroperasi dan perusahaan yang mulai berkembang.

b. Lebih Fleksibel

Dipandang dari segi perjanjiannya, *leasing* lebih luwes karena *leasing* lebih mudah menyesuaikan keadaan keuangan *lessee* dibandingkan dengan perbankan. Pembayaran angsuran secara berkala akan ditetapkan berdasarkan pendapatan yang dihasilkan *lessee* sehingga pengaturan pembayaran angsuran secara berkala dapat disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan objek yang di-*lease*. Artinya pembayaran sewa baru dilakukan setelah barang modal yang di *lease* tersebut telah mulai produktif. Selain itu perusahaan *leasing* dapat melakukan pengaturai pembayaran yang menggelembung (*baloon payment*) pada awal atau akhir masa *lease*, pembayaran musiman (khusus apabila *lessee* bergerak dalam bidang pertanian, perkebunan atau peternakan) bahkan mungkin pula suatu tenggang waktu pembayaran yang sesuai dengan kemampuan keuangan *lessee*

c. Sumber Pembiayaan Alternatif

Leasing merupakan sumber pembiayaan lain bagi perusahaan tanpa mengganggu fasilitas kredit (*credit line*) yang telah dimiliki. Dari segi jaminan *leasing* tidak terlalu menuntut adanya jaminan tambahan yang lebih banyak dibandingkan apabila *lessee* memperoleh pinjaman dari pihak lainnya. Karena hak kepemilikan sah atas objek *lease* serta

⁴⁴ Dahlan Siamat, *op cit*, hlm. 313-316

pengaturan pembayaran *lease* sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh objek *lease* merupakan jaminan bagi *leasing* itu sendiri. Dengan demikian harta yang telah dijamin untuk kredit tetap dapat menjamin kredit yang sudah ada.

d. *Off Balance Sheet*

Tidak adanya ketentuan keharusan mencantumkan transaksi *leasing* dalam neraca memberi daya tarik tersendiri kepada *lessee* karena tanpa mencantumkan sebagai aktiva berarti prosedur pembelian barang tidak perlu dipenuhi secara terperinci karena mungkin masih dalam batas kewenangan direksi (seringkali kewenangan pembelian barang modal baru sah apabila disetujui Dewan Komisaris atau bahkan Rapat Pemegang Saham). Dengan demikian keputusan secara cepat dan tepat dapat lebih mudah dilakukan oleh direksi. Di pihak lain, tanpa mencantumkan sebagai aktiva berarti tidak ada keharusan mencantumkannya sebagai kewajiban. Hal ini mempunyai dampak positif terhadap kondisi rasio keuangan perusahaan *lessee* karena transaksi *leasing* tersebut tidak akan terlihat dalam neraca *lessee* sebagai komponen utang. Kondisi ini disebut *off balance sheet financing*.

e. Arus Dana

Keluwesannya pengaturan pembayaran sewa sangatlah penting dalam perencanaan arus dana karena pengaturan ini akan mempunyai dampak yang berarti terhadap pendapatan *lessee*. Di samping itu, persyaratan pembayaran di muka yang relatif lebih kecil akan sangat berpengaruh pada

arus dana lebih-lebih apabila ada pertimbangan kelambatan menghasilkan laba dalam investasi.

f. Proteksi Inflasi

Leasing dapat merupakan pelindung terhadap inflasi meskipun dalam beberapa keadaan sering dikatakan hal ini kurang relevan. Dalam tahun-tahun berikutnya setelah kontrak *leasing* dilakukan, khususnya apabila *leasing* berdasarkan tarif suku bunga tetap, maka *lessee* akan membayar dengan jumlah tetap atas sisa kewajibannya yang berasal dari pelunasan pembelian

g. Perlindungan Akibat Kemajuan Teknologi

Dengan memanfaatkan *leasing*, *lessee* dapat terhindar dari kerugian akibat barang yang disewa tersebut mengalami ketinggalan model dan teknologi disebabkan oleh pesatnya perkembangan teknologi. Dalam suatu kontrak *leasing* objek *leasing* sering dimasukkan sebagai perjanjian bahwa barang yang sedang disewa tersebut dapat ditukarkan dengan barang yang serupa yang lebih canggih apabila di kemudian hari terdapat penemuan-penemuan baru yang lebih unggul daripada produk barang yang sama. Hal ini dialami oleh perusahaan farmasi *Syntex Corporation* yang melakukan kontrak *leasing* dengan perusahaan komputer raksasa Wang. Perusahaan Wang bersedia, berdasarkan kontrak menukar kembali komputer-komputer yang telah disewakan kepada *Syntex* apabila ada pengembangan teknologi.

h. Sumber Pelunasan Kewajiban

Pembatasan pembelanjaan dalam perjanjian kredit dapat diatasi melalui *leasing* karena pada umumnya pelunasan atau pembayaran angsuran hampir selalu diperkirakan berasal dari modal kerja yang dihasilkan oleh adanya barang yang di *lease*, sehingga kekhawatiran para kreditor terhadap gangguan penggunaan modal kerja yang akan mempengaruhi pelunasan kredit yang telah diberikan dapat diatasi.

i. Kapitalisasi Biaya

Adanya biaya-biaya tambahan selain harga perolehan seperti biaya penyerahan, instalasi, pemeriksaan, konsultan, percobaan dan sebagainya dapat dipertimbangkan sebagai biaya modal yang dapat dibiayai dalam *leasing* dan dapat disusutkan berdasarkan lamanya masa *leasing*.

j. Risiko Keusangan

Dalam keadaan yang serba tidak menentu, *operating lease* yang berjangka waktu relatif singkat dapat mengatasi kekhawatiran *lessee* terhadap risiko keusangan (*obsolescence*) sehingga *lessee* tidak perlu mempertimbangkan risiko pada tahap dini yang mungkin terjadi.

k. Kemudahan Penyusutan Anggaran

Adanya pembayaran sewa secara berkala yang jumlahnya relatif tetap akan merupakan kemudahan dalam penyusunan anggaran tahunan *lessee*. Selain itu *lessee* juga dapat memilih cara pembayaran sewa berkala secara bulanan, kuartalan atau kesepakatan lainnya di samping adanya kebebasan dalam penentuan dasar suku bunga tetap atau mengambang.

l. Pembiayaan Proyek Skala Besar

Adanya keengganan untuk memikul risiko investasi dalam pembiayaan proyek yang seringkali menjadi masalah di antara pemberi dana, biasanya dapat diatasi melalui perusahaan *leasing* sepanjang tersedianya suatu jaminan penuh yang dapat diterima dan/serta kemudahan untuk menguasai barang yang dibiayai apabila terjadi suatu kelalaian.

m. Meningkatkan *Debt Capacity*

Perolehan barang modal melalui *leasing* tidak otomatis menaikkan *debt equity ratio* yang mempengaruhi *bankability* dari *lessee* yang bersangkutan.

Sementara itu menurut Eddy P. Soekardi secara umum beberapa segi keuntungan *leasing* adalah :⁴⁵

a. Penghematan modal

Dengan adanya sistem pembiayaan melalui *leasing*, maka *lessee* bisa mendapatkan dana untuk membeli peralatan atau mesin-mesin untuk proses produksinya hingga sebesar 100% dari harga barang tersebut.

Dengan demikian *lessee* bisa memanfaatkan modal yang sudah ada untuk keperluan lain misalnya membiayai proyek-proyek lainnya, sebagai cadangan untuk pembiayaan musiman dan lain-lain. Penghematan modal ini terasa sangat penting terutama apabila fasilitas kredit dari bank telah sepenuhnya terpakai.

⁴⁵ Eddy P. Soekardi, *op cit*, hlm. 24-27

b. Sangat *flexible*

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

c. Sebagai sumber dana

Leasing merupakan salah satu sumber dana bagi perusahaan-perusahaan industri maupun perusahaan komersil lainnya. Mekanisme untuk memperoleh dana yaitu dengan melalui *sale and lease back* atas *asset* yang sudah dimiliki oleh *lessee*. Sementara itu *credit line* atau fasilitas kredit yang sudah ada dari bank masih tetap tidak terganggu dan siap digunakan setiap saat.

d. *On* atau *off balance sheet*

Tanpa adanya maksud-maksud melakukan *window dressing*, *leasing* sesuai dengan kebutuhannya bisa dibukukan dengan menggunakan *on* atau *off balance sheet*. Di Indonesia, untuk keperluan perhitungan pajak digunakan *off balance sheet*.

e. Menguntungkan *cash flow*

Fleksibilitas dari penentuan besarnya rental sangat menguntungkan *cash flow*. Untuk suatu investasi di mana pendapatan penjualan diperoleh secara musiman atau juga di mana keuntungan baru bisa diperoleh pada masa-masa akhir investasi maka besarnya *rental* juga bisa disesuaikan dengan kemampuan *cash flow* yang ada. Pengaturan seperti ini bisa mencegah

timbulnya gejolak-gejolak kekosongan dana di dalam kas perusahaan. Di lain pihak jika keadaan keuangan cukup longgar maka besarnya *rental* bisa diperbesar untuk mempercepat amortisasi *principal-nya*.

Ini semua bisa diatur dengan menyusun struktur *rental* yang baik yang disesuaikan dengan proyeksi *cash flow-nya*.

f. Menahan pengaruh inflasi

Dalam keadaan inflasi, *lessee* mengeluarkan biaya *rental* yang sama. Dengan demikian nilai riil dari *rental* tersebut telah berkurang. Atau bisa dikatakan bahwa *lessee* membayar hari ini dengan perhitungan nilai mata uang kemarin.

g. Sarana kredit jangka menengah dan jangka panjang

Terutama sekali di Indonesia, saat ini dirasakan sangat sulit untuk mendapatkan dana pinjaman rupiah untuk jangka menengah dan jangka panjang. Untuk mengatasi hal tersebut, *leasing* merupakan salah satu alternatif yang bisa memenuhi kebutuhan ini. Melalui *sale and lease back* maka *lessee* akan bisa mendapatkan dana yang diperlukan dengan masa pengembalian jangka menengah atau panjang. Bahkan *leasing* juga bisa melakukan *bullet repayment* seperti pada *long term bank loan*, di mana *rental* yang dilakukan tiap bulan hanyalah merupakan pembayaran *interest* saja.

h. Dokumentasinya sangat sederhana

Leasing biasanya menggunakan dokumentasi yang sudah standar. Adalah lebih *simple* bagi *lessee* untuk melakukan transaksi *leasing* yang berikutnya

dengan mengikuti dokumentasi yang sudah ada dibanding dengan merundingkan pinjaman baru dari bank.

- h. Berbagai biaya yang ada bisa dikelompokkan dalam satu paket

Sebagai akibat dari pembelian suatu barang akan menimbulkan biaya-biaya antara lain berupa biaya pengiriman, biaya pema-sangan, konsultan *fee*, biaya *down payment* dan termasuk juga biaya premi asuransi. Semua biaya-biaya tersebut bisa digabung menjadi satu dengan harga barang untuk kemudian diamortisasikan sepanjang masa *leasing*

2. Kerugian *leasing*

Disamping keuntungan pengguna *leasing*, sebenarnya terdapat juga beberapa kerugian atau kelemahan yaitu :⁴⁶

- a. Biaya bunga yang tinggi

Karena perusahaan *leasing* juga memperoleh biaya dari bank, maka pada prinsipnya keberadaan *lessor* hanyalah sebagai perantara saja dalam menyalurkan dana kepada *lessee*. Untuk itu tentunya *lessor* akan mendapat keuntungan margin tertentu. Konsekuensinya, perhitungan bunga ataupun kompensasi terhadap bunga dalam transaksi *leasing* akan relative tinggi.

- b. Biaya marginal yang tinggi

Bisa saja biaya yang sebeanrnya *marginal* menjadi tinggi jika biaya tersebut tidak ditekan secara hati-hati oleh *lessor*. Hal ini merupakan sis lain dari mata uang dalam transaksi *leasing*. Sebab

⁴⁶ Munir Fuadi, *op cit*, hlm. 28-30

disatu pihak *leasing* banyak memberikan kemudahan bagi *lessee*, tetapi di pihak lain justru berbagi kemudahan tersebut tidak mungkin diberikan secara gratis, melainkan dengan *cost-cost* tertentu.

Disamping itu, *eksistensi lessor* sebagai perantara antara penyedia dana (misalnya bank) dengan pihak *lessee*, menyebabkan mata rantai distribusi dan menjadi lebih panjang. Tentunya sebagaimana biasanya teransaksi dengan perantara, *costnya* akan menjadi lebih tinggi, mengingat perantara tersebut juga memerlukan *fee* tertentu sebagai kompensasi atas jasa-jasanya. Namun demikian *cost-cost* tersebut sampai-sampai batas tertentu masih dapat ditekan.

c. Kurangnya perlindungan hukum

Karena *leasing* termasuk bisnis yang *loosely regulated* tidak seperti sektor perbankan misalnya, maka perlindungan para pihak hanya sebatas itikad baik dari masing-masing pihak tersebut yang semuanya dapat dituangkan dalam bentuk Perjanjian *leasing*. Dalam hal ini akan berlaku prinsip pasar, antara permintaan dan penawaran dari *lessee* dengan *lessor*. Konsekuensi logikanya biasanya dalam hal seperti itu, pihak kedudukan lemah akan tergilas dan kurang terlindungi. Disamping itu, karena kurangnya pengetahuan hukum, di samping menyebabkan kurang terjaminnya *unsure fairness*, juga bisnis *leasing* akhirnya tidak *predictable* dan kurang kepastian hukum.

d. Proses eksekusi *leasing* macet yang sulit

Tidak ada prosedur yang khusus terhadap eksekusi *leasing* yang macet pembayaran cicilannya. Karena itu jika ada sengketa haruslah beracara seperti biasa lewat pengadilan dengan prosedur biasa. Dan ini tentunya akan terlalu banyak menghabiskan waktu dan biaya, disamping hasilnya yang tidak predictable. Lamanya waktu yang diperlukan dan berbelitnya prosedur Pengadilan, akan sangat riskan bagi *leasing company*. Satu dan lain hal diakibatkan karena selama sengketa terjadi, barang *leasing* berada dalam keadaan *status quo*, yang berat barang *leasing* tersebut tetap dikuasai dan dipergunakan oleh *lessee*. Dan nilai nilai ekonominya semakin lama semakin aus akibat proses amortisasi yang biasanya relative cepat.

Dari uraian keuntungan dan kerugian di atas dapat ditarik kesimpulan tidak semua keuntungan dan kerugian *leasing* tersebut cocok bagi satu perusahaan. Mungkin bagi perusahaan tertentu memperoleh manfaat dari segi *cash flow* dan bagi perusahaan lainnya mungkin karena faktor tersedianya modal kerja dengan masa pengembalian jangka menengah dan jangka panjang.

D. Ruang Lingkup Perjanjian *Leasing*

1. Prosedur Mekanisme *leasing*

Pada transaksi *leasing* minimal ada tiga pihak yang terlibat, yaitu *lessor*, *lessee* dan *supplier*. Seperti yang telah diterangkan sebelumnya

bahwa *lessor* adalah pemilik barang, sedangkan *lessee* adalah pihak yang mendapatkan manfaat secara ekonomis atas barang modal.

Adapun prosedur dari mekanisme leasing yang menyangkur pihak-pihak tersebut di atas, secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut :⁴⁷

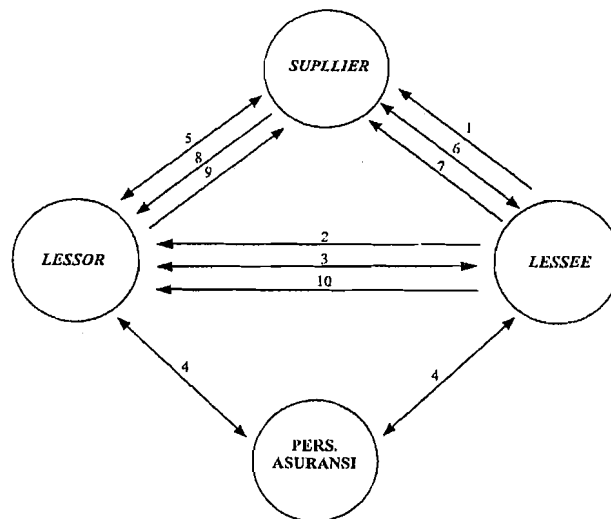
- a. *Lessee* bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk *supplier* peralatan dimaksud.
- b. Setelah *lessee* mengisi formulis permohonan *lease*, mengirimkan kepada *lessor* disertai dokumen pelengkap.
- c. *Lessor* mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas *lease* dengan syarat dan kondisi yang disetujui *lessee* (lama kontrak pembayaran sewa *lease*), maka kontrak *lease* dapat ditandatangani.
- d. Pada saat yang sama, *lessee* dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang di-*lease* dengan perusahaan asuransi yang disetujui *lessor*, seperti yang tercantum pada kontrak *lease*. Antara *lessor* dan perusahaan asuransi terjalin Perjanjian kontrak utama.
- e. Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani *lessor* dengan *supplier* peralatan tersebut.

⁴⁷ Ahmad Anwari, *op cit*, hlm. 50

- f. *Supplier* dapat mengirim peralatan yang di-*lease* ke lokasi *lessee*. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, *supplier* akan menandatangani Perjanjian pelayanan purna jual.
- g. *Lessee* menandatangani tanda terima (yang diterima dari *lessee*), bukti kepemilikan dan pemindahan kepemilikan kepada *lessor*.
- h. *Lessor* membayar harga peralatan yang di-*lease* kepada *supplier*.
- i. *Lessee* membayar sewa *lease* secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak *lease*.

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dapat dilihat pada gambar di bawah ini :

Gambar :



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

Sementara itu dalam transaksi *leasing*, harus memuat sekurang-kurangnya, yaitu :⁴⁸

- b. Jenis transaksi Sewa Guna Usaha.
- c. Nama dan Alamat masing-masing.
- d. Nama, jenis, tipe dan lokasi penggunaan barang modal.
- e. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran sewa, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa, nilai sisa, simpanan jaminan, masa sewa, ketentuan asuransi atas barang modal yang disewakan.
- f. Ketentuan pengakhiran transaksi yang dipercepat, penetapan kerugian yang harus ditanggung *lessee* dalam hal barang modal yang disewa dengan hak opsi hilang, rusak atau tidak berfungsi karena sebab apapun.
- g. Opsi bagi *lessee* dalam hal transaksi dengan hak opsi.
- h. Tanggung jawab para pihak atas barang modal yang disewakan.

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hlm. 222

Dalam ketentuan keputusan Menteri keuangan No. 448/KMK.017/2000, tidak menyebutkan secara implisit ketentuan pengaturan tentang pembuatan Perjanjian berbentuk otentik, namun demikian dalam Pasal 47⁴⁹ disebutkan bahwa kegiatan guna usaha (*leasing*) sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan ini masih tetap berlaku.

Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) Keputusan Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991 bahwa setiap transaksi sewa guna usaha (*leasing*) wajib diikatkan dalam suatu perjanjian sewa guna usaha (*lease agreement*). Pasal 9 ayat (3) Keputusan Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991 juga menentukan bahwa perjanjian tersebut wajib dibuat dalam bahasa Indonesia, dan apabila dipandang perlu dapat diterjemahkan dalam bahasa asing.

Sementara itu, menurut ketentuan Pasal 47 Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000, ketentuan yang terdapat Keputusan Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991, masih tetap berlaku. Dengan demikian aturan mengenai transaksi *leasing* wajib dibuat suatu perjanjian secara tertulis.

Telah dijelaskan dalam pasal 1870 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Jadi berdasarkan pasal 1870 KUHPerdara disebut diatas maka beban pembuktian untuk membuktikan kebalikannya (*prima facie evidence*) ada pada pihak yang menyangkal kebenaran akta otentik tersebut.

⁴⁹ Pasal 47 menyebutkan, bahwa Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991

Sementara itu akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui tanda tangannya dalam akta tersebut. Sedangkan mengenai tanggalnya tidak mempunyai kekuatan bukti terhadap pihak ketiga yang menyangkalnya. Apabila ada pihak/orang yang membatah kebenaran isi dan tanggalnya maka beban pembuktian ada pada orang yang menandatangani akta dibawah ini tersebut, atau pihak yang memakai akta dibawah tangan itu sebagai bukti, untuk membuktikan bahwa isi dan tanggal akta itu benar.⁵⁰

Dalam pasal 9 ayat (1) Keputusan Menkeu RI No. 1169/KMK.01/1991 ditentukan bahwa setiap transaksi sewa guna usaha (*leasing*) wajib diikat dalam suatu Perjanjian.

Mengenai isi dari perjanjian *leasing* ini telah diatur pula dalam Keputusan Menkeu RI NO. 1169/KMK.01/1991 pasal 9 ayat (2) menegaskan bahwa perjanjian *leasing* (*leasing agreement*) sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. Jenis transaksi sewa guna usaha (*leasing*);
- b. Nama dan alamat masing-masing pihak;
- c. Nama, jenis, tipe dan lokasi penggunaan barang modal;
- d. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran sewa guna usaha, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa sewa guna usaha, nilai sisa,

tanggal 27 November 1991 tentang kegiatan sewa guna usaha (*leasing*) yang tidak bertentangan dengan keputusan Menteri Keuangan ini dinyatakan berlaku.

⁵⁰ Kartini Mulyadi, *Lembaga Leasing Kursus Leasing III*, Departemen Keuangan Republik Indonesia, 1985, h. 31

simpanan jaminan, dan ketentuan asuransi atas barang modal yang disewa guna usahakan;

- e. Masa sewa guna usaha;
- f. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi sewa guna usaha yang dipercepat, dan penetapan kerugian yang harus ditanggung *lessee* dalam hal barang modal yang disewa guna usaha dengan hak opsi hilang, rusak atau tidak berfungsi karena sebab apapun;
- g. Opsi bagi *lessee* dalam hal transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi;
- h. Tanggung jawab para pihak atas barang modal yang disewa guna usaha.

2. Bentuk/Model Kontrak *leasing*

Tidak ada keharusan dalam membuat kontrak *leasing* di depan notaris. Kontrak dibawah tangan antara *lessor* dengan *lessee* secara yuridis sudah cukup, dan mempunyai kekuatan hukum.⁵¹ Sementara itu, dalam pembuatan kontrak *leasing* dapat dibedakan kedalam dua cara pembuatannya, yaitu :⁵²

1. Model kontrak menyatu

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

⁵¹ Munir Fuady, *op cit*, hlm. 39.

⁵² *Ibid.*

a. Dokumen permintaan dan penawaran

Ini merupakan dokumen pendahuluan dalam suatu transaksi *leasing* dimana pihak *lessee* menyatakan keinginannya untuk mendapatkan dana lewat sistem *leasing* dari *lessor*. Biasanya *lessee* tinggal mengisi formulir khusus yang telah tersedia pada *lessor* berupa aplikasi untuk mendapatkan *leasing*. Namun demikian bias juga bahkan sering pihak *lessor* yang memulainya, terutama untuk *leasing* dengan jumlah uang yang besar, dimana *lessor* mengajukan semacam suatu penawaran kepada *lessee*, yang disebut *offering letter*.

Dalam kontrak pokok *leasing* nantinya biasanya disebutkan bahwa *terms* dan *conditions* dalam dokumen pendahuluan ini tidak berlaku lagi dan diganti dengan *terms dan condition* yang ada pada kontrak pokok tersebut. Tetapi tidak semua *leasing* didahului oleh dokumen permintaan/penawaran ini. Sebab, sering juga dalam praktek terjadi bahwa kepada *lessee* langsung disertai satu set kontrak *leasing*, yang biasanya *terms dan conditions* sudah baku, dan biasanya menguntungkan pihak *lessor* dan memberatkan pihak *lessee*.

b. Dokumen pokok

Yang dimaksud dengan dokumen pokok ini adalah kontrak *leasing* itu sendiri. Hanya dalam sistem dokumentasi yang menyatu ini, disamping mengatur tentang *leasing* itu sendiri, kontrak *leasing* ini mengatur juga tentang jaminan hutangnya

misalnya berupa *fidusia*, kuasa jual, pengalihan *insurance proceeds*, *pledge deposito*, garansi dan sebagainya.

c. Dokumen tambahan

Masih ada lagi dokumen tambahan di samping dokumen-dokumen pokok yang sudah disebutkan di atas. Disamping Dokumen pokok masih ada dokumen tambahan, ini juga biasanya sudah diatur dalam bentuk baku pada dokumen *lessor*. Dokumen tambahan ini berupa kelengkapan administrasi saja, dengan tujuan antara lain untuk mempermudah jalannya pembayaran dan pembayaran kembali *leasing*, sekaligus untuk menghindari masalah-masalah teknik, yang kadang-kadang dianggap sepele dalam pelaksanaan *leasing* ini.

Biasanya dalam perjanjian pokok disebutkan bahwa seluruh dokumen tambahan ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian pokoknya.

Dokumen-dokumen tambahan tersebut antara lain berupa :⁵³

- a) Jadwal pembayaran (*Schedule of Payment*)
- b) Tanda bukti jual beli (*sale and purchase agreement*) antara *lessee* sebagai pemilik barang dengan *lessor* sebagai pembeli, dalam *leasing* berbentuk *sale and lease back*.
- c) Order pembelian (*purchase order*)

⁵³ Munir Fuady, *op cit*, hlm 39-43

Pengalihan order pembelian (*purchase order assignment*). Dalam hal ini jika *lessee* yang harus melakukan order pembelian dari pihak ketiga (dealer), maka order tersebut harus dialihkan kepada *lessor*, dimana *lessor* nantinya akan bertindak sebagai pembeli barang.

- d) Sertifikat penyerahan dan penerimaan (*certificate of delivery and acceptance*), yang merupakan pernyataan bahwa *lessee* telah menerima barang dan barang tersebut sesuai dengan spesifikasi dalam *leasing* dan karenanya sesuai dengan pemesanan.
- e) Surat konfirmasi (*letter of confirmation*), khususnya dalam hal barang *leasing* di atasnamakan *lessee*, maka *lessee* menyatakan bahwa barang tersebut adalah barang *leasing*, sungguhpun di atasnamakan *lessee* dan *lessee* bertanggung jawab terhadap setiap pembayaran seperti balik nama, pajak dan sebagainya. Dan juga *lessee* membebaskan *lessor* dari segala tuntutan pihak ketiga yang berhubungan dengan penggunaan barang tersebut.
- f) *Invoice*, ini merupakan slip tagihan dari *lessor* yang akan dikirim kepada *lessee* setiap kali penagihan cicilan dari *lessee*.
- g) *Certificate of title*. Ini merupakan bukti-bukti kepemilikan seperti BPKB jika *leasing* atas kendaraan bermotor. Bukti-bukti kepemilikan ini disimpan oleh *lessor* berhubungan secara yuridis barang *leasing* masih miliknya *lessor*. Disamping itu juga untuk menghindari jika *lessee* beritikad tidak baik, misalnya ingin mengalihkan hak atas barang *leasing* tersebut.

- h) Polis asuransi, memang sebaiknya polis asuransi juga ikut dipegang oleh pihak *lessor*, berhubungn pihak *lessorlah* yang amat berkepentingan atas asuransi tersebut. Sungguhpun pihak yang mempunyai kewajiban mengasuransikan barang *leasing* dan membayar premi asuransi adalah pihak *lessee*.
- i) *Resale/buyback Guarantee*. Kadang-kadang pihak *supplier* memberikan semacam garansi bahwa di akan membeli kembali barang *leasing* jika *lessee* berada dalam keadaan wanprestasi. Ini biasanya dilakukan jika lebih mudah bagi *supplier* untuk menjual kembali barang *leasing* dari pada jika dijual oleh *lessee* atau *lessor*.
- 2) Model kontrak mandiri

Pada prinsipnya model kontrak mandiri terhadap suatu transaksi *leasing* dipergunakan untuk leasing yang menyangkut dengan jumlah uang besar. Dalam dokumentasi seluruh dokumentasi yang ada dalam model kontrak menyatu, berlaku juga terhadap kontrak mandiri. Bedanya dalam kontrak model mandiri, seluruh tau sebagian besar dari detil dokumen jaminan hutang dibuat secara terpisah dengan akta tersendiri. Secara yuridis, tentunya akta jaminan yang dibuat secara mandiri lebih baik, mengingat isinya lebih detil, sehingga bisa dihindari timbulnya dispute di kemudian hari. Disamping itu juga dapat memenuhi ketentuan-ketentuan terhadap beberapa jenis jaminan hutang tertentu, yang memang menginginkan akta mandiri, seperti yang diberlakukan bank garansi, atau akta notaris tentang pengakuan hutang murni.

D. Wanprestasi

Apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia telah melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau ingkar janji. Perkataan mengenai wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk.⁵⁴ Sementara itu wanprestasi merupakan salah satu sebab sehingga berjalannya suatu kontrak menjadi terhenti. Dalam hal ini yang dimaksud dengan wanprestasi adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak.⁵⁵

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :⁵⁶

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berhutang (debitur), diancam beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :⁵⁷

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;

⁵⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2002, hlm.45.

⁵⁵ Munir Fuady, *op cit*, hlm.45.

⁵⁶ Subekti, *op cit*, hlm.45

⁵⁷ *Ibid.*

3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkirakan di depan hakim.

Wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang jugatidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.⁵⁸

Tentang bagaimana cara memperingati seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi tegoran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 KUHPerdara. Adapun bunyi pasal tersebut adalah :

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

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan di atas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan risiko.⁵⁹

Ganti kerugian diperinci dalam tiga unsur yaitu, biaya, rugi dan bunga. Yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Sedangkan yang

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*

dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Sementara itu yang dimaksud dengan rugi adalah kerugian karenakerusakan barang-barang kepunyaan kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

Dalam menentukan besarnya jumlah ganti rugi, undang-undang memberikan beberapa pedoman, yaitu besarnya jumlah ganti rugi ditentukan sendiri oleh undang-undang, misalnya Pasal 1250 KUHPerdara menyebutkan :

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan karena terlambatnya pelaksanaan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus”.

Undang-undang yang ditunjuk pasal 1250 KUHPerdara ini adalah undang-undang yang dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1948 No.22 yang menetapkan besarnya jumlah bunga 6% (enam persen) setahun. Oleh karena bunga adalah merupakan apa yang harus dibayar si berhutang karena kelalaiannya, maka bunga itu dinamakan “bunga moratoir” (bunga karena kelalaian).⁶⁰

Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian, sebagai sanksi kedua atas kelalaian seorang debitur. Tujuan pembatalan, bertyuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan.⁶¹

⁶⁰ Mariam darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.24.

⁶¹ Subekti, *op cit*, hlm.49.

Pengaturan pembatalan perjanjian karena kelalaian atau anprestasi pihak debitur ini, diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara. Pasal tersebut menyebutkan bahwa :

“Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal-balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan itu juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan”.

Dengan demikian bahwa pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada hakim, tidaklah mungkin perjanjian itu sudah batal secara otomatis pada waktu si debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Kalau itu mungkin, permintaan pembatalan kepada hakim tidak ada artinya. Dan disebutkan juga secara jelas bahwa perjanjian itu tidak batal demi hukum.⁶²

Perjanjian *leasing* adalah suatu bentuk Perjanjian khusus yang tunduk pada ketentuan buku III KUHPerdara, dan sumber hukum utama *leasing* adalah sewa menyewa.⁶³ Ketentuan sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan pasal 1580 KUHPerdara. Pasal 1548 menyebutkan :

“Sewa menyewa adalah Perjanjian bilateral, dengan mana pihak yang menyewakan memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan suatu barang selama waktu tertentu, dan penyewa membayar harga sewa yang disanggupinya”

⁶² *Ibid.*

⁶³ Abdul Kadir Muhammad, *op cit*, hlm. 216

Dalam pasal tersebut objek perjanjian sewa menyewa adalah barang dan uang. Sedangkan dalam Perjanjian *leasing* yang menjadi objek sewa menyewa adalah barang modal atau barang produksi. Dalam hubungannya dengan sewa Guna Usaha (*leasing*) untuk menjalankan usaha. Pihak yang menyewakan adalah *lessor* yang berkedudukan sebagai kreditur dan pihak penyewa adalah *lessee* yang berkedudukan sebagai debitur. *Lessor* sebagai kreditur wajib menyetarakan barang modal kepada *lessee* untuk dipakai (dipetik, dinikmati manfaatnya) selama jangka waktu tertentu, dan *lessee* sebagai debitur wajib membayar uang sewa yang telah disanggupi.⁶⁴

Disamping itu bahwa dalam Perjanjian *leasing* berlaku asas kebebasan berkontrak, dimana *lessor* dan *lessee* bebas menentukan syarat-syarat khusus sewa menyewa yang wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak, seperti pemeliharaan barang, beban biaya, jangka waktu, cara membayar pada akhir kontrak.⁶⁵

Sementara itu dalam ketentuan perjanjian jual beli, kewajiban dari penjual adalah mengungkap objek jual beli tersebut bebas dari cacat tersembunyi. Pasal 1491 KUHPerdata menyebutkan :

Dari ketentuan Pasal 1491 tersebut, jelaslah bahwa yang bertanggung jawab terhadap cacat barang yang tersembunyi adalah pihak penjual. Akan tetapi dalam Perjanjian *leasing*, *lessor* bukan penjual barang melainkan pihak yang menyediakan dana. Sedangkan pihak yang menjual barang adalah

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Ibid.*

supplier. Dengan demikian *supplier* pihak yang bertanggung jawab terhadap objek *leasing*.

BAB III
TANGGUNG JAWAB *SUPPLIER* DALAM PENYELESAIAN
OBJEK *LEASING*

A. Tanggung Jawab *Supplier* Dalam Kontrak Yang Dilakukan Oleh *Lessee* dan *Lessor*

Tanggung Jawab *supplier* Dalam Dalam Kontrak *leasing* Yang Dilakukan Oleh *lessee*. Dalam kontrak *leasing*, terjadi hubungan tiga pihak yaitu *lessor*, *lessee* dan *supplier*. Dalam keadaan yang demikian hak dan kewajiban *lessor* dan *lessee* sama seperti sama seperti kontrak dua pihak Pihak ketiga dalam hal ini *supplier* yang menjual obyek *lease* mengikatkan membebaskan *lessor* dari tuntutan yang mungkin dilakukan oleh *lessee* terhadap kemungkinan kurang baiknya obyek *leasing*.⁶⁶

Dalam setiap kegiatan usaha, termasuk juga *leasing*, inisiatif mengadakan hubungan kontraktuil berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam kontrak *leasing* yaitu *lessor*, *leasing* dan *supplier*.

Dalam keadaan yang demikian kehendak pihak-pihak tersebut dituangkan dalam rumusan perjanjian yang menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hubungan hukum *leasing*. Dalam perundang-undangan diatur mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak hanya berlaku sepanjang pihak-pihak tidak menentukan lain secara khusus dalam perjanjian yang dibuat. Dari ketentuan tersebut ada 2 (dua) sumber hukum perdata yang mendasari *leasing*,

⁶⁶ Komar Andasmita, *op cit*, hlm 216

yaitu asas kebebasan berkontrak dan perundang-undangan hukum Perdata.⁶⁷

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan hukum perjanjian dapat diklarifikasikan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu asas kebebasan berjanji dalam artian luas (secara lisan dan tertulis) dan asas kebebasan berkontrak dalam artian sempit (hanya secara tertulis). Dahalm hubungan hukum sewa guna usaha, perjanjian selalu dibuat tertulis sebagai dokumen hukum yang menjadi dasar kepastian hukum (*legal certainty*). Perjanjian sewa guna usaha dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak, memuat Rumusan kehendak berupa kewajiban dan hak *lessor* sebagai perusahaan pembiayaan (*finance company*) dan *lessee* sebagai perusahaan yang dibiayai. Perjanjian sewa guna usaha (*leasing agreement*) merupakan dokumen hukum utama (*main legal document*) dibuat secara sah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Akibat hukum Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi *lessor* dan *lessee* (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota). Konsekuensi yuridis selanjutnya Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*in good faith*) dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak (*unilateral unavoidable*). Perjanjian sewa guna usaha berfungsi sebagai dokumen bukti sah. Di samping itu, perjanjian sewa guna usaha juga berfungsi melengkapi dan memperkaya hukum perdata tertulis.

2. Undang-undang bidang hukum perdata

Perjanjian sewa guna usaha adalah salah satu bentuk perjanjian khusus yang tunduk pada ketentuan buku III KUHPerdota. Oleh karena itu, perjanjian

⁶⁷ Abdulkadir Muhammad, *op cit*, hl. 215

sewa menyewa sebagai sumber hukum utama dalam perjanjian *leasing*.⁶⁸

Perjanjian *leasing* suatu yang mirip seperti *operating lease*, akan tetapi pada prinsipnya *leasing* tidak sama dengan sewa menyewa. Bila dilihat dari istilah itu, *lease* yang dipakai, bahwa *leasing* itu merupakan pengembangan dari sewa menyewa boleh dikatakan bahwa *leasing* merupakan bentuk *stereotype* dari sewa menyewa namun karena *leasing* sudah berkembang sedemikian rupa maka *leasing* mempunyai kedudukan sendiri dalam hukum pembiayaan.⁶⁹

Demikian pula dalam hal perjanjian jual beli yang merupakan salah satu jenis Perjanjian bernama yang pengaturannya dalam KUHPerduta. Akan tetapi perjanjian *leasing* bukanlah perjanjian jual beli ataupun sewa menyewa, maka dengan demikian ketentuan KUHPerduta tidak berlaku untuk *leasing*.⁷⁰

Dalam perjanjian *leasing* *lessor* adalah sebagai pihak penyedia dana bagi *lessee*, sedangkan *supplier* adalah pihak penjual barang. Oleh karena itu pantas kiranya *supplier* harus bertanggung jawab secara hukum, dalam hal *supplier* ikut menjadi para pihak dan menandatangani perjanjian *leasing*.⁷¹ Persoalah yang timbul bila *supplier* tidak ikut sebagai pihak.

Berdasar kenyataan tersebut hukum menkonstruksikan dua macam kemungkinan yang keduanya diikuti dalam praktek yaitu :⁷²

- a. Pihak *lessor* yang mengorder barang *leasing* dari *supplier* untuk *lessee*, maka dalam hal ini *lessee* hanya mempunyai hubungan kontrak dengan *lessor*, karena itu dia dapat menggugat terhadap kerugiannya, sementara itu *lessor* menggugat kembali pihak *supplier*.

⁶⁸ *Ibid*

⁶⁹ Munir Fuady, *op cit*, hlm. 22

⁷⁰ *Ibid*

⁷¹ *Ibid*

b. Pihak *lessee* mengorder barang langsung dari pihak *supplier*, sementara pihak *lessor* yang akan menyediakan dana. Maka dalam hal demikian, jika terdapat cacat yang tersembunyi pihak *lessee* dapat menggugat pihak *supplier* sementara itu, pihak *lessor* selaku pihak yang hanya menyediakan dana terlepas dari tanggung jawabnya. *Lessee* dapat saja menggugat tanggung jawab dari pihak mana dia telah membeli barang itu.

Selain dari pada ketentuan itu, jika terjadi cacat tersembunyi atas barang yang merupakan objek *leasing* yang berbentuk *sale and lease back*, maka penjual disini adalah *lessee* sendiri. Sehingga pihak *lessee* tersebutlah yang harus bertanggung jawab penuh. Jika *supplier* harus bertanggung jawab karena semata mata dengan pihak *lessee* atau *lessor* yang melakukan kontrak jual beli. Dalam hal demikian *supplier* dapat menggugat ganti kerugian kepada pihak dimana dia mengambil barang tersebut. Missal pihak yang memproduksi barang, secara tidak langsung berdasarkan teori tanggung jawab produksi, tetapi *concerto* berdasarkan kontrak jual beli dengan produksi. Hanya saja, jika pihak *supplier* hanya bertindak sebagai agen saja untuk prinsipnya, maka yang bertanggung jawab secara hukum adalah pihak prinsipalnya.

Sementara itu apabila ketentuan di atas, dikaitkan dengan sebab-sebab putusnya perjanjian *leasing* bagi pihak-pihak menurut Munir Fuady ada tiga prinsip, yaitu :⁷³

1. Putusnya Kontrak *Leasing* Karena Konsensus

Seperti juga perjanjian lainnya, tentu perjanjian *leasing* dapat dipuniskan

⁷² *Ibid*

⁷³ *Ibid*

kapan saja jika para pihak dalam perjanjian tersebut saling sepakat. Ini memang prinsip yang berlaku umum dalam hukum kontrak. Biasanya, hak salah satu pihak untuk memutuskan kontrak dengan persetujuan pihak lain disebut secara eksplisit dalam kontrak bersangkutan. Pemutusan kontrak *leasing* secara *consensus* ini sangat jarang terjadi. Hal ini dikarenakan karakteristik dari kontrak *leasing* dimana salah satu pihak ber prestasi tunggal, dalam hal ini adalah pihak *lessor*. Artinya, pihak *lessor* cukup sekali berprestasi, yaitu menyerahkan dana untuk pembelian barang *leasing*. Sekali dana dicairkan, maka pada prinsipnya selesailah tugas substansial dari *lessor*. Tinggal pihak *supplier* kemudian berkewajiban menyerahkan barang kepada *lessee*, dan selanjutnya pihak *lessee* harus mengembalikan uang cicilan kepada pihak *lessor*.

2. Putusnya Kontrak *Leasing* Karena *Wanprestasi*

Wanprestasi merupakan salah satu sebab sehingga berjalannya kontrak menjadi terhenti. Dalam hal ini yang dimaksud dengan *wanprestasi* adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak. Dalam ketentuan pasal 1239 KUHPdata menentukan bahwa dalam hal suatu pihak melakukan *wanprestasi*, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, kerugian dan bunga. Alternatif lain selain dari tuntutan hanya ganti rugi oleh pihak yang dirugikan, maka dapat juga dituntut pelaksanaan perjanjian itu sendiri dengan atau tanpa ganti rugi. Khususnya terhadap kontrak *leasing*, maka berbagai kemungkinan *wanprestasi* dapat terjadi dengan konsekuensi yuridis yang berbeda-beda pula. Kemungkinan-kemungkinan *wanprestasi* tersebut antara lain dapat

disebutkan sebagai berikut :⁷⁴

a. Wanprestasi karena didiamkan

Hukum kita tidak mengenal yang namanya doktrin *Substantial Performance*. Doktrin *Substantial Performance* mengajarkan bahwa yang dianggap tidak melaksanakan prestasi oleh salah satu pihak sehingga pihak lain dapat memutuskan kontrak adalah jika prestasi yang tidak dilaksanakan tersebut cukup substansial dalam kontrak yang bersangkutan. Jika prestasi yang gagal dilaksanakan tersebut tidak substansial, yakni misalnya hanya prestasi kecil saja, maka menurut doktrin *Substantial Performance*, kontrak belum bisa diputuskan oleh pihak lain. Sungguhpun bagi pihak yang dirugikan tidak tertutup kemungkinan untuk meminta ganti rugi jika cukup alasan untuk itu. Sungguhpun dalam sistem hukum kita, doktrin *Substantial Performance* tidak berlaku, tetapi dalam praktek lewat berbagai cara, konsekuensi dari doktrin *Substantial Performance* juga tetap berlaku. Hal ini dapat kita lihat sebagai berikut.⁷⁵

1) Sistem *pasif*

Yaitu jika pihak lain selain tidak melaksanakan perjanjian itu misalnya mendiamkan saja wanprestasi tersebut, seolah-olah seperti tidak terjadi wanprestasi, maka akibat yuridisnya sama saja seandainya berlaku doktrin *Substantial Performance* tersebut. Artinya, pihak yang dirugikan di akhir masa kontrak masih dapat menuntut ganti kerugian "demi hukum". Artinya tanpa perlu menyebutkan secara eksplisit dalam

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid.*

kontrak.

2) Sistem *waiver*

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

3) Sistem *item*

Yang dimaksud dengan sistem ini adalah dengan memperinci item-item, yang apabila dilanggar oleh salah satu pihak, maka pihak lain dapat memutuskan kontrak *leasing*, dengan kewajiban pergantian kerugian atas pihak yang menyebabkan kerugian. Ini berarti, item-item tersebut merupakan *substansialperformance* bagi para pihak. Konsekuensi selanjutnya dari sistem item seperti ini adalah bahwa karena para pihak dari semula menginginkan bahwa salah satu pihak baru dapat memutuskan kontrak jika pihak lain tidak melanjutkan prestasi-prestasi seperti yang tersebut dalam item-item yang telah tererinci tersebut, maka ini berarti pihak lain tersebut tidak dapat memutuskan kontrak *leasing* jika misalnya salah satu pihak tidak melakukan prestasinya tetapi prestasi tersebut tidak

termasuk yang disebutkan dalam item-item tersebut.

b. Wanprestasi pemutus kontrak *leasing*

Bisa saja karena alasan-alasan tertentu, salah satu pihak memutus kontrak *leasing* yang bersangkutan. Alasan pemutus kontrak *leasing* adalah karena pihak lain telah melakukan *wanprestasi* terhadap satu atau lebih klausul dalam kontrak *leasing*. Wujud bentuk-bentuk kelalaian dari pihak lessee, yaitu :³⁹

1. *Lessee* tidak membayar *rental* pada tanggal yang telah ditentukan atau baru membayar beberapa hari setelah tanggal tertentu, ataupun ia melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
2. *Lessee* tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar *rental* atau juga terlambat dalam membayar denda tersebut.
3. *Lessee* melakukan tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan olehnya, oleh perjanjian *lease*, menjamin barang atau menghilangkan label barang dan lain sebagainya.

Dalam suatu kontrak *leasing*, banyak item yang apabila dilanggar terutama oleh *lessee*, maka kontrak dianggap putus. Yang paling penting diantaranya tentu apabila *lessee* tidak membayar uang cicilan pada saat jatuh tempo. Akan tetapi dalam praktek kontrak *leasing* hal ini menjadi kendala, karena adanya ketentuan dalam syarat batal dalam suatu perjanjian. Dalam pasal 1266 KUHPerdat disebutkan bahwa :

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal

balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan ke pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhi kewajiban dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, maka hakim dengan melihat keadaan, di atas permintaan tergugat, leluasa memberikan jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan".

c. Wanprestasi karena barangnya cacat

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

1) Cacat tersembunyi

Menurut ketentuan hukum jual beli, maka diantara kewajiban dari pihak penjual adalah menanggung bahwa barang obyek jual beli tersebut bebas dari cacat yang tersembunyi. Pasal 1491 KUHPerdara menyebutkan :

"Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya".

Dari ketentuan dalam pasal 1491 KUHPerdata tersebut, bahwa yang bertanggung jawab terhadap cacatnya barang yang tersembunyi adalah pihak penjual. Akan tetapi dalam kasus *leasing* masalahnya berbeda dengan jual beli, sebab dalam transaksi *leasing* pihak *lessor* bukanlah penjual barang, melainkan pihak yang menyediakan dana. Sedangkan pihak yang menjual barang adalah pihak *supplier* yang harus bertanggung jawab secara hukum. Penyelesaian seperti ini tentunya dalam hal pihak *supplier* ikut menjadi para pihak dalam perjanjian *leasing*, dan ikut menandatangani kontrak *leasing*.

2) Cacat tidak tersembunyi

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

3) Barang rusak karena kesalahan *lessee*

Dalam suatu transaksi *leasing*, barang *leasing* tersebut sangat vital bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu atas barang tersebut *lessee* harus ikut dalam transaksi *leasing*. Sementara itu bagi *lessor*, barang *leasing* merupakan jaminan utamanya. Karena itu *lessor* juga amat

berkempentingan terhadap eksistensi dan amortisasi dari barang *leasing* yang bersangkutan. Karena begitu krusialnya kedudukan barang *leasing* baik bagi *lessee* maupun bagi *lessor*, maka biasanya dalam kontrak *leasing* ditentukan bahwa jika barang *leasing* rusak karena kesalahan *lessee*, biasanya kontrak langsung dianggap putus, dengan berbagai konsekuensinya, antara lain *lessee* harus mengembalikan semua dana yang telah dikeluarkan oleh *lessor* plus bunga dan biaya-biaya lainnya.

4) Barang rusak bukan karena kesalahan *lessee*

Jika barang *leasing* rusak bukan karena kesalahan *lessee*, biasan ada dua model penyelesaian, yaitu pertama dianggap sama saja dengan seandainya barang rusak karena kesalahan *lessee*, dengan berbagai konsekuensi yuridisnya. Kedua; model yang memasukkan rusaknya barang *leasing* yang bukan karena kesalahan *lessee* ke dalam katagori *force majeure*.

2. Putusnya Kontrak *Leasing* Karena *Force Majeur*

Sungguhpun hak milik belum beralih kepada *lessee* sebelum opsi beli dilaksanakan oleh pembeli, tetapi kerana *lessor* memang dari semula bertujuan hanya sebagai penyandang dana, bukan sebagai pemilik, maka sudah selayaknya jika beban resiko⁴⁰ dari *leasing* yang dalam keadaan *force majeure* dibebankan kepada *lessee*. Dalam kontrak-kontrak *leasing*, memang jelas kelihatan bahwa *lessor* tidak ingin mengambil resiko. Jadi, pengaturan risiko pada transaksi *leasing* lebih condong ke risiko yang ada

pada jual beli ketimbang sewa menyewa.

Sementara itu risiko jual beli, dalam ketentuan KUHPerdata, diklasifikasikan ke dalam tiga hal, yaitu :

- 1). Mengenai barang tertentu;
- 2). Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran; dan
- 3). Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan.

B. Penyelesaian Dalam perkara Perdata No.1724.K/Pdt/1998

Dalam kasus, CV. Gravel Opset adalah *lessee* yaitu perusahaan yang bergerak dalam bidang percetakan. Pada tahun 1984, perusahaan tersebut berkeinginan menambah kemampuan cetak perusahaannya, Oleh karena itu perusahaan tersebut memesan mesin *offset* "Miller TP 295" melalui jasa perusahaan *leasing* PT. Pamor Cipta Inti adalah *lessor*. Sementara itu, PT. Baginda Putra adalah *supplier* yang merupakan sebagai pemasok barang objek *leasing* kepada *lessee* dan sekaligus pemberi jaminan kepada PT. Pamor Cipta Inti *Leasing/lessor* untuk membeli kembali jika *lessee* gagal melaksanakan perjanjian.

Untuk melaksanakan kesepakatan tersebut, maka pada tanggal 18 Nopember 1983 dibuatlah. perjanjian *leasing* dihadapan Notaris Samsul hadi, S.H perjanjian tersebut ditandatangani Wilson sebagai pimpinan PT. Pamor Inti Cipta *Leasing* adalah *lessor*, pemasok barang dan penerima jaminan dan C.V. Grafel Offset dan PT. Baginda Putra. Sedangkan CV.Grafel Offset adalah *lessee*, penerima barang dari *lessor* juga pemberi jaminan pada *lessor*, dalam pembayaran ganti rugi, jika terjadi kegagalan

pelaksanaan perjanjian.

Dalam penanjan yang dibuat, masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan yang diperjanjikan. Perjanjian tersebut ditentukan bahwa CV. Grafel Offset harus mendepositokan uang pada PT. Pamor Cipta Inti *leasing* sebesar Rp,25,650,000-(dua puluh lima juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), *lease periode* (masa produktif mesin) selama 3 tahun. *Lessee* diwajibkan membayar harga mesin secara bertahap, sedangkan *lease rent* yang harus dibayar tiap bulan Rp 6.021.370,- (enam juta dua puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah), dan *residual value* sebesar 20 % yaitu Rp.34.200.000,-- (tiga puluh empat juta dua ratus ribu rupiah).

Dalam perkembangannya, ternyata mesin yang dipesan rusak tidak dapat dioperasikan, sehingga CV. Grafel Offset tidak mampu mengasur. CV. Grafel Offset telah mengirim surat kepada PT. Baginda Putra berkali-kali namun tidak mendapat tanggapan. Selanjutnya mesin disimpan pada gudang Pamor Cipta Inti *Leasing*.

Karena merasa dirugikan maka PT. Pamor Cipta Inti *Leasing/lessor* membawa persoalan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tercatat dalam register perkara No 119/Pdt.G/1985/PN Jkt.Sel. Dalam gugatan tersebut CV Grafel Offset/*lessee* didudukan sebagai tergugat I dan PT. Baginda Putera/supplier sebagai tergugat II.

Setelah mejalani proses acara tahapan persidangan pada akhimya Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya berpendapat, bahwa

kontrak *leasing* yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat I adalah mengikat kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara. Atas pertimbangan hukum tersebut, selanjutnya majelis memutus dalam amar putusannya :

1. Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi tergugat II

2. Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugagatn penggugat untuk sebagian ;
- b. menghukum tergugat I untuk membayar kepada tergugat “lease rent” selama 4 bulan : 4 x Rp.6.021.370 berjumlah Rp 24.085.400,- (dua puluh empat juta delapan puluh lima ribu empat ratus rupiah);
- c. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada penggugat “Overdue interest” bulan juli dan Agustus sebesar Rp.547.342,- (Lima ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh dua);
- d. Menetapkan jumlah ini semuanya harus diperhitungkan dengan jummlah yang telah didepositkan oleh tergugat I;
- e. Menghukum Tergugat II untuk membeli kembali satu mesin cetak Miller TP.29.S2 dengan membayar kepada penggugat harga yang telah disetor penggugat sejumlah Rp. 137.219.680,- (seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus sembilan belas ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
- f. **Menyatakan sita jaminan Berita Acara penyltaan No**

10/CB/86. jo No. 1 19/Pdt.G/1985 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sah dan berharga;

g. Menolak gugatan selebihnya.

Atas putusan tersebut, maka tergugat II mengajukan banding melalui Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, sebagaimana tercatat dalam register perkara No.306/Pdt/1987 Jakarta.

Setelah menjalani proses pemeriksaan dalam Majelis, maka Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tercatat dalam register perkara No.119/Pdt.G/1985/PN.Jkt.Sel, dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim dalam tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan yang menjadi dasar hukum dalam eksepsi maupun pokok perkara yang diterapkan telah benar dan tepat. Namun demikian Pengadilan Tinggi memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena kurang lengkap, seharusnya ditambah dengan kalimat yang menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dan menyatakan bahwa sita jamina yang dilakukan atas gedung di Jalan Kramat Gantung No. 63 Surabaya beserta perlengkapannya didalamnya tidak sah dan tidak berharga.

Selengkapnya amar putusan perkara tersebut majelis hakim adalah :

1. Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat II

2. Dalam Pokok Perkara :

a. Mengabulkan gugatan penggugat II untuk sebagian;

- b. Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji;
- c. Menghukum tergugat I untuk membayar kepada tergugat lease rent selama 4 bulan : 4 x Rp.6.021.370 berjumlah Rp 24.085.400,- (dua puluh empat juta delapan puluh lima ribu empat ratus rupiah);
- d. Menghukum Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat Overdue interest bulan juli dan Agustus sebesar Rp.547.342,- (Lima ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh dua);
- e. Menghukum Tergugat II untuk membeli kembali satu mesin cetak Miller TP.29.S2 dengan membayar kepada Penggugat harga yang telah disetor Penggugat semmlah Rp. 137.219.680,- (seratus tiga puluh tujuh juta dua ratus sembilan belas ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
- f. Menyatakan sita jaminan Berita Acara penyitaan No 10/CB/86. jo No. 1 19/Pdt.G/1985 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sah dan berharga.

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut, tergugat I/lessee dan tergugat II/supplier menyatakan kasasi melalui Makamah Agung RI, yang tercatat dalam register No. 1724.K/Pdt/1998 tanggal 30 Nopember 1994.

Dalam Putusan tingkat kasasi Makamah Agung berpendapat *Judex facti* Putusan Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan bahwa tergugat II/supplier adalah penjamin, sesuai dengan bukti P.VI, maka tergugat II/supplier wajib membeli kembali barang tersebut. **Kedudukan tergugat II/Supltier harus bertanggung jawab atas kegagalan**

perjanjian, karena mesin tersebut sejak semula dalam keadaan rusak, sehingga tidak dapat dipergunakan. Hal mana telah diberitahukan oleh tergugat I/lessee melalui suratnya kepada penggugat. Dengan demikian sehingga Tergugat I/lessee tidak dapat dibebankan untuk membayar *lease rent* dan *overdue interest*.

Putusanya Makamah Agung mengadili. membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.306/Pdt/1987PT. DKI dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 119/Pdt.G/1985/PN.Jk.Sel. Selanjutnya amar putusan berbunyi :

1. Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi tergugat II

3. Dalam Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan untuk sebahagian;
- b. Menyatakan tergugat II ingkar janji; Menghukum tergugat II yang membeli kembali 1 unit mesin ottset miller 1P29S dengan membayar kepada penggugat dengan harga yang telah disetor penggugat sejumlah Rp 137.219.680,-;
- c. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas gedung bertingkat II dengan perlengkapannya sebagaimana tertera dalam BA Penyitaan tanggal 16-4-1986 No. 10/CB/86 jo No. 119/Pdt/G/85/PN..Jk.Sel; Menyatakan sita jaminan atas suatu gedung yang terletak di jl Kramat Gantung No.63 Surabaya beserta perlengkapannya sebagaimana tertera dalam BA Penyitaan tanggal 11-2-1986 No 119/BA

Pdt/G/1985/PN Jkt Sel tidak sah dan tidak berharga dan karenanya harus diangkat;

d. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dari uraian kasus di atas dapat digambarkan abstraksi hukum bahwa telah kontrak *leasing*, dimana *lessee* telah menerima modal berupa mesin cetak offset dari *supplier/importir* atas pihak *lessor* atas pihak *lessor*. Namun barang objek *leasing* sejak semula dalam keadaan tidak baik, tidak dapat dioperasikan. Hal tersebut telah diberitahukan oleh *lessee* kepada *lessor*.

Menurut ketentuan pasal 9 huruf (h) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 menyebutkan perjanjian sewa guna usaha atau *leasing* yang dipercepat, dan penetapan kerugian yang harus ditanggung *lessee* dalam hal barang modal yang disewa guna usahakan dengan hak opsi hilang, rusak karena sebab apapun. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 3 ayat 3 No. 448/KMK.017/2000, disebutkan bahwa modal objek transaksi sewa guna usaha pada perusahaan pembiayaan.

Ketentuan tersebut di atas dikaitkan abstrak hukum tersebut, bahwa objek transaksi *leasing* yang diorder oleh *lessor* kepada *supplier* untuk kepentingan *lessee*.

Dengan demikian, telah terjadi kegagalan kontrak *leasing*, akibat tidak baiknya mesin cetak. Karena *supplier/PT. Baginda Putra* ikut dilibatkan dalam kontrak *leasing*, yaitu sebagai penjamin objek *leasing*, maka dengan demikian *supplier* hams bertanggung jawab atas kegagalan kontrak *leasing*. Disamping itu, PT.

Baginda Putra / *supplier* wajib membeli kembali objek *leasing* tersebut.⁷⁶

Lessee secara hukum tidak dapat dibebani kewajiban hukum untuk membayar *lease rent* dan *overdue interest* kepada *lessor*, meskipun mesin sempat dikuasai oleh *lessee* selama 4 bulan, sehingga *lessee* menyatakan agar mesin diambil kembali dan tidak akan membayar *lessee rent*.⁷⁷

Menurut ketentuan Pasal 9 huruf (h) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 menyebutkan perjanjian sewa guna usaha (*leasing*) memuat ketentuan mengenai pengakhiran transaksi sewa guna usaha (*leasing*) yang dipercepat, dan penetapan kerugian yang harus ditanggung *lessee* dalam hal barang modal yang disewa guna usahakan dengan hak opsi hilang, rusak karena sebab apapun. Sedangkan dalam pada Pasal 3 ayat (3) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000, menyebutkan bahwa sepanjang sewa menyewa masih berlaku objek transaksi sewa guna usaha (*leasing*) pada perusahaan pembiayaan.

Dari ketentuan peraturan-peraturan di atas, dikaitkan dengan perjanjian *leasing* yang dibuat antara CV. *GrafeVlessee* dengan PT. Cipta Inti Leasing//essw, dimana PT. Bagibda Putra/*supplier* ikut dilibatkan untuk menjamin objek *leasing* agar dapat terlaksananya perjanjian. Dengan demikian, menurut asas kebebasan berkontrak, **tnaka** ketentuan tersebut berlaku sebagai undang-undang (Pasal 1338 KUHPerdara).

Melihat dari bahwa perjanjian yang dibuat antara *lessor* dan *lessor* dimana *supplier* memberikan jaminan terhadap objek *lesiang* dan akan membeli kembali

⁷⁶ *Varia Peradilan* No. 151 April 1998, hlm. 14-15.

⁷⁷ *Ibid*

terhadap barang objek *leasing* tersebut kepada PT. Pamor Cipta Inti Leasing//es,sor jika terjadinya kegagalan perjanjian.

Dalam perjanjian *leasing*, telah ditentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam hal ini, *lessee*, *lessor* dan *supplier*. Lessor/ PT. Pamor Cipta Inti *Leasing* adalah sebagai penyedia dana dan penerima jaminan dari CV. Grafel Offset//ev.vee dan PT. Baginda Putra//*supplier*. CV. Grafel *Offset* / *lessee* adalah penerima barang dari lessor dan pemberi jaminan pada PT. Cipta Inti *Leasing* / *lessor* terhadap pembayaran ganti kerugian jika terjadi kegagalan pelaksanaan perjanjian *leasing*. Sedangkan PT. Baginda Putra//*supplier* sebagai pemasok barang kepada *lessee*, yang sekaligus pemberi jaminan kepada PT. Pamor Inti *leasing* untuk membeli kembali objek *leasing*, jika *lessee* gagal melaksanakan perjanjian.

PT. Baginda Putra//*lessor* dalam memenuhi isi perjanjian *leasing* yang mana melaksanakan apa yang diperjanjikan, akan tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan. Dengan demikian dapat dikatakan PT. Baginda Putrei//*lessor* telah melakukan wanprestasi. Dalam Pasal 1239 KUHPerdata menentukan bahwa dalam suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, kerugian dan bunga.

CV Grafel *Offset/lessee*, pada isi perjanjian *leasing* yang telah disepakati telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya. Kewajiban CV Grafel *Offset/lessee* tersebut adalah mendepositokan uang sebesar Rp 25.650.000,-(dua puluh lima juta enam ratus limapuluh ribu rupiah), *lease rent* tiap bulannya Rp. 6.021.370, (enam juta duapuluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah) dan

membayar *residual value* sebesar 20 % : Rp. 34.200.000,- (tiga puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) pada PT. Pamor Cipta Inti *Leasing/lessor*.

Dari bentuk isi perjanjian *leasing*, maka jenis *leasing* yang dipakai adalah bentuk *operating lease*. Dimana sejak awal CV Grafel *Offset/lessee* tidak mempunyai maksud untuk memiliki barang objek *leasing*. Atau dapat dikatakan bahwa CV Grafel *Offset/lessee* tidak menggunakan hak opsi. Menurut ketentuan pasal 4 huruf a Keputusan Menteri Keuangan RI No.1 169/KMK.01/1991, menyebutkan bahwa jumlah pembayaran sewa guna usaha (*leasing*) selama masa sewa pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang disewagunausahakan (*leasing*) ditambah keuntungan oleh *lessor*.

Dari Putusan Mahkamah Agung RI No.1724.K/Pdt/1998, dalam pertimbangan hukumnya, menggunakan dasar hukum sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep.650/MK/1 1/5/1974. Sedangkan KUHPerdara menggunakan Pasal 1340 KUHPerdara, dimana dalam Pasal tersebut menyebutkan bahwa suatu persetujuan atau perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga.

Pada pertimbangan hukumnya Mahkamah Agung RI, berpendapat bahwa perjanjian *leasing* antara CV. Grafel *Offset/lessee* dengan PT. Pamor Cipta Inti *Leasing/lessor* adanya unsur-unsur penipuan dan adanya itikat tidak baik ; karena judul dan isinya bertentangan judul adalah garansi atau jaminan tetapi

isinya pengalihan kewajiban-kewajiban CV. Grafel Offset kepada PT. Pamor Cipta Inti *Leasing/lessor*. Adalah tidak pantas untuk memaksa PT. Cipta Inti Leasing untuk membeli kembali *objek leasing*.⁷⁸

⁷⁸ Dalam Putusan yang diambil dalam Mahkamah Agung tersebut, penulis sependapat bahwa Putusan tersebut juga telah sesuai dengan maksud dalam perjanjian *leasing* sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Keputusan Menteri Keuangan RI No.448/KMK.017/2000, sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 huruf (c) yang menyebutkan bahwa sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha (*leasing*) dengan hak opsi atau *finance lease* maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi atau *operating lease* untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Pada Putusan Mahkamah Agung RI tersebut sejalan dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No.Kep.650/MK/II/5/1974. Namun demikian putusan tersebut tidak secara tegas menyebutkan bahwa perjanjian *leasing* sebagai bentuk dari suatu kontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1169 Tahun 1991, yang menyebutkan bahwa setiap transaksi sewa guna usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha (*lease agreement*). Perjanjian sewa guna usaha wajib dalam bahasa Indonesia dan apabila dipandang perlu dapat diterjemahkan; *Vs. dalam bahasa lain. Dwi dua ketentuan* tersebut penulis sependapat dengan ketentuan Pasal 9 Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1169 Tahun 1991.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam perjanjian *leasing* yang penulis uraikan di atas, terdapat 3 (tiga) pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut yaitu : *lessee*, *lessor* dan *supplier*. *Lessee* adalah penerima barang modal yang ia pesan. Sedangkan *lessor* adalah pihak yang menyediakan dana dengan cara *leasing* kepada *lessee*, guna pembelian barang modal yang dimaksudkan untuk meningkatkan perusahaannya. Sementara itu, *supplier* adalah pihak yang menyediakan barang modal untuk keperluan *lessee*.

Agar dapat mempunyai kekuatan hukum hubungan hukum ketiga pihak tersebut diatas, maka dibuatlah suatu kontrak perjanjian, antara *lessee*, *lessor* dan *supplier*. Sedangkan perjanjian antara *lessee* dan *lessor*, merupakan perjanjian dua belah pihak. *Supplier* dalam kasus ini sebagai pihak dalam perjanjian, walaupun ketika dibuat perjanjian di hadapan Notaris tidak dilibatkan. Tapi dalam kenyataannya, secara yuridis administratif, punya kaitan yang dapat menimbulkan hubungan hukum dengan *lessee* dan *lessor*.

Keterlibatan *Supplier* adalah sebagai pihak yang menjamin terhadap barang yang menjadi objek *leasing*, apabila terjadi kegagalan perjanjian *leasing*, yang disebabkan oleh perbuatan *supplier*. Dalam perjanjian tersebut, maka *supplier* harus bertanggung jawab terhadap objek *leasing*

agar objek *leasing* dapat dinikmati manfaatnya oleh pemesannya, yang dalam hal ini adalah *lessee*. Tanggung jawab tersebut serupa dengan perjanjian jual-beli, dimana pemilik barang/ penjual harus bertanggung jawab kepada barangnya baik cacat tersembunyi maupun yang tampak. Begitu juga dia harus bertanggung jawab atas kenikmatan dan ketentraman barang yang dijualnya.

Pertanggung jawaban *supplier* dalam *leasing*, dapat dikatakan sebagai berikut: Dalam *operating lease* dengan hak opsi. seperti dalam tanggung jawab perjanjian sewa menyewa. Sedangkan dalam *finance leasing* yang tanpa hak opsi, sama dengan jual beli, dimana pemilik barang harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi dan cacat yang tampak.

Jika terjadi sengketa/masalah kegagalan perjanjian leasing, maka *supplier* dapat digugat melalui pengadilan dalam wilayah hukumnya. Dalam tesis ini *lessor* duduk sebagai pengugat I dan *lessee* sebagai pengugat II. Adapun tuntutan dari para pengugat adalah, dimana *supplier* telah melakukan tindakan *wanprestasi*, yaitu tidak melaksanakan prestasi seperti yang ia janjikan.

B. Saran

Walaupun dalam perjanjian *leasing* telah ada pengaturan mengenai tanggung jawab *supplier*, namun tidak jarang dalam pelaksanaan kontrak/perjanjian, *lessee* senantiasa dibebani untuk menanggung resiko,

ketika terjadi kegagalan perjanjian /kontrak *leasing*. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan kontrak *leasing* yang terjadi dalam praktek, hendaknya dipertegas lagi mengenai tanggung jawab masing-masing pihak, sehingga hak dan kewajibannya menjadi jelas. Hendaknya juga, pasal-pasal yang bersifat multi tafsir harus dihindarkan, supaya tidak terjadi masalah dalam pelaksanaan kontraknya. Selain itu, hendaknya pengaturan tentang *leasing* berdasarkan Undang-Undang tersendiri, agar tidak terjadi kerancuan dalam praktek pelaksanaan *leasing*.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Rilda Minarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya, Bandung, 2002.
- Achmad Anwari, *Praktek Perbankan di Indonesia (Kredit-Investasi)*, Balai Aksara, Jakarta, 1980.
- _____, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- Amin Widjaja Tunggal, Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994.
- Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia, Jakarta, 2001.
- Eddy P. Soekandi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1996.
- Hasanuddin Rahman, *Alegal Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Juli Irmanto, dkk, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Universitas Trisaksti, Jakarta, 1990.
- J. Satrio, *Hukum Jamina, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku II, Citra Aditya, Bandung, 1998.
- Kartini Muljadi, *Leasing Ditinjau dari Aspek Hukumnya*, Pada Seminar Alternatif Pendanaan Proyek-Proyek Industri Kimia Dasar dengan Sistem Leasing, Jakarta, 1985.
- Kasuni Mulyadi, *Lembaga Leasing*, Kursus Leasing III, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Jakarta, 1985.
- Komar Andasasmita, *Serba-Serbi Leasing*, Ikatan Notaris Indonesia, Komisariat Jawa Barat, 1989.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 2001.
- Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, Jakarta, 2001.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.

_____, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Aka, Jakarta, 2001.

_____, "Lembaga Leasing", Kursus Leasing III, Departemen Keuangan Republik Indonesia, 1985.

Variu Peradilan, No. 151 April, Tahun 1998.

Peraturan Perundang-Undangan :

Surat Keputusan Beasama Menteri Keuangan RI No.KEP-122/MK/IV/2/1974 jo No.32/M/SK/2/1974 jo No.30/Kpb/1974 tanggal 7 Februari 1974.

Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No.1169/KM.01/1991 tanggal 21 Nopember 1991.

Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No.448/KMK.017/2000 tanggal 27 Oktober 2000.

Putusan-Putusan Perkara Perdata :

Putusan Perkara Perdata No. 119/Pdt.G/1985/PN. Jakarta Selatan.

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 306/Pdt/1987 PT. DKI Jakarta.

Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 1724.K/Pdt/1998.

LAMPIRAN 1 :

OPERASIONAL LEASING

Nomor :

Pada hari ini,, tanggal, menghadap kepada, notaris di, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, notaris, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan, bertempat tinggal di, jalan, nomor, -----

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku, demikian menurut ketentuan anggaran dasarnya sah mewakili, dari, oleh karena itu untuk dan atas nama, Perusahaan-leasing, berkedudukan di, dan pada waktu sekarang berkantor, pusat di jalan, nomor

Pihak pertama, yang selanjutnya disebut, "leassor" dan -----

II. Tuan, bertempat tinggal di,, jalan, nomor, -----

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku, demikian menurut ketentuan anggaran dasarnya sah mewakili, dari, oleh karena itu untuk dan atas nama, Pihak kedua, yang selanjutnya disebut "Lessee" -----

Para penghadap dalam kedudukan serta tindakan masing-masing tersebut di atas dengan ini lebih dahulu memberitahukan : -----

- bahwa Lessee untuk perusahaannya itu hendak memperoleh pemakaian atas, akan tetapi ia tidak hendak memberatkan diri untuk memelihara barang tersebut, juga mengingat bahaya menjadi tua/usangnya ditinjau dari segi ekonomi tidak akan membelinya, tersebut. -----
- Bahwa Lessee dengan leveransir, di, telah mencapai persetujuan tentang sebuah, merk, jenis/type, dan
- bahwa Lessor bersedia membeli, tersebut dari leveransir, -----

Berhubungan dengan apa yang diberitahukan di atas, maka kedua pihak telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

1. Lessor menyewakan kepada Lessee, sebagaimana menyewa dari Lessor, sebuah, merk, jenis, mulai dari saat, diatas mana, dipasang samasekali/lengkap (gemonteerd), dicoba dan siap dipakai (bedrijfsklaar) akan diserahkan dan terdapat di persil, di, -----
2. Penyerahan dan pemasangan (montage) akan menjadi beban Lessor dan dilaksanakan oleh leveransir, di, -----

3. Lessor tidak bertanggung jawab terhadap Lessee atas kerugian yang diakibatkan karena keterlambatan penyerahan dan pemasangan mesin tersebut oleh leveransir. ----
4. Namun, sejauh leveransir mengenai kerugian ini dan kerugian lainnya dapat dipertanggung jawabkan, maka Lessor berjanji terhadap Lessee untuk dan atas beban dan risiko Lessee jika diminta mengajukan gugatan terhadap leveransir tersebut. ----

----- **Pasal 2** -----

1. Perjanjian sewa ini berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan, tetapi sekurang-kurangnya, tahun. -----
2. Dengan memperhatikan jangka waktu sekurang kurangnya tersebut setiap pihak dapat menyatakan berakhirnya perjanjian ini dengan tenggang waktu tiga bulan dan hanya pada akhir suatu bulan. -----

----- **Pasal 3** -----

Harga sewa berjumlah Rp., sebulan, yang harus dibayar lunas pada hari terakhir dari tiap-tiap bulan. -----

----- **Pasal 4** -----

1. Lessor akan memelihara mesin itu dengan baik dan semua pengaturan (afstellingen) yang diperlukan, perbaikan dan penggantian onderdil akan (suruh) dilakukannya. Untuk ini maka para ahli tehnik dari Lessor dan leveransir dengan bebas dapat mendatangi ruangan di mana mesin itu berada. -----
2. Lessee akan menyediakan aliran listrik untuk menjalankan mesin itu; selanjutnya lessee akan menyediakan ruangan untuk instalasi mesin tersebut dan memberikan semua fasilitas, satu dan lainnya sesuai dengan petunjuk dari Lessor. -----
3. Lessee berkewajiban untuk demi membatasi kerugian Perusahaan menyediakan onderdil cadangan atas beban dan risiko Lessee, dengan pengertian bahwa segera oleh atau atas nama Lessor atau leveransir dari Persediaan itu onderdil cadangan dipergunakan untuk perbaikan, sedangkan biayanya dibebankan kepada :, -----
4. Jika terdapat penggantian maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak juga berlaku sama dengan atas mesin pengganti. -----
5. Lessee tidak diperkenankan menyuruh dilakukannya pemeliharaan dan perbaikan oleh orang/pihak ketiga. -----

----- **Pasal 5** -----

1. Lessor mengikat diri akan berusaha, bahwa pada waktunya kepada Lessee akan diserahkan sebuah mesin, lainnya, jika dan selama mesin yang disewakan itu karena alasan apa pun juga tidak dapat dipergunakan (tidak berfungsi) selama lebih dari seminggu. -----
2. Hanya jika perbaikan mesin itu diperlukan karena pemakaian yang salah oleh atau atas nama Lessee, maka biaya perbaikan dan biaya untuk penggantian sementara menjadi beban Lessee. -----

----- **Pasal 6** -----

Lessee mengikat diri bahwa semua alat pembantu yang diperlukan untuk mengerjakan mesin itu, kecuali tenaga penggerak (energie), dengan harga yang berlaku, diperoleh dari Lessor. -----

----- **Pasal 7** -----

1. Lessor menjamin bahwa mesin itu akan berjalan/berfungsi dengan baik, selama barang itu dipasang. -----
2. Lessor juga menjamin, bahwa mesin yang telah dipasangnya itu memenuhi semua persyaratan yang telah dirundingkan oleh Lessee dengan leveransir. -----

----- **Pasal 8** -----

1. Lessee tidak bertanggung jawab untuk kerusakan atau kehilangan selama jangka waktu mesin itu diangkut atau dipasang atau dikuasai (in het bezit) oleh Lessee, kecuali dalam hal, sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 2 dan dalam hal reaksi inti (kernreaksi), sinar inti (kernuitstraling) atau penularan radio aktif. -----
2. Lessor tidak bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan oleh mesin kepada orang dan barang barang milik orang/pihak ketiga dan kepunyaan Lessee, kecuali bila hal itu terjadi karena kelalaian Lessor. -----

----- **Pasal 9** -----

1. Lessee dilarang melakukan perubahan dan penambahan ke dalam dan pada mesin itu, kecuali jika ia sebelumnya telah memberitahukan hal itu kepada Lessor. -----
2. Apabila Lessor dalam waktu seminggu setelah diterimanya pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini menerangkan secara tertulis, bahwa perubahan atau penambahan itu merusak kerjanya mesin yang biasa dan layak atau pemeliharaan mesin itu dengan cara demikian akan terhalang (terganggu), bahwa biaya perbaikan akan banyak naik, juga bisa menimbulkan bahaya bagi keamanan, maka Lessee akan segera membuang perubahan atau penambahan itu dan mengembalikan mesin itu ke dalam keadaan semula, kecuali keberatan dari Lessor itu hanya didasarkan pada terhalangnya pemeliharaan saja dan Lessee menerangkan secara tertulis kesediannya untuk menanggung biaya tambahan yang diakibatkan oleh perubahan dan/atau penambahan tersebut. -----
3. Lessee berwenang (bevoegd), asalkan tanpa kerusakan, Pada akhir persewaan untuk meniadakan/membongkar Penambahan yang dilakukan olehnya, kecuali apabila Lessor bersedia menyatakan secara tertulis untuk mengambil alih tambahan ini dan mengganti tambahan harga (waardevooruitgang) dari mesin kepada Lessee. -----

----- **Pasal 10** -----

1. Lessor memikul seluruh risiko dari mesin tersebut selama waktu barang itu pemakaiannya diserahkan kepada Lessee. -----

2. Lessor berkewajiban mengasuransikan mesin itu terhadap kerugian karena kehilangan, pencurian dan kerusakan, antara lain sebagai akibat kebakaran. -----
3. Lessor tetap merupakan pemilik mesin tersebut, tetapi berwenang (bevoegd) selama jangka waktu perjanjian ini menyerahkan pemilikannya (hak miliknya) kepada orang/pihak ketiga, asalkan dia atas beban pihak ketiga itu dan menguntungkan Lessee mensyaratkan, bahwa semua hak dan kewajiban Lessor berdasarkan perjanjian ini untuk keuntungan dan beban/kerugian pihak ketiga itu dapat dilaksanakan oleh Lessee. -----
4. Lessee diwajibkan terhadap pihak ketiga, seperti para kreditur yang hendak melakukan sitaan, menjelaskan tentang hak milik atas mesin itu sesungguhnya ada pada Lessor, segera pada timbulnya bahaya bahwa pihak ketiga itu menganggap mesin tersebut sebagai hak milik Lessee. -----

----- **Pasal 11** -----

1. Sejauh sebelumnya tidak ada penyimpangan tentang hal ini, Lessor dan Lessee harus menepati kewajiban kewajiban menurut undang undang atau kebiasaan yang berlaku baik bagi yang menyewakan maupun penyewa. -----
2. Kewajiban-kewajiban itu terutama mengenai, -----

----- **Pasal 12** -----

1. Lessee dilarang memindahkan mesin itu tanpa izin dari lessor -----
2. Lessee dilarang menghubungkan secara tetap (aard en nage loost) dengan tanah dan/atau bangunan pada jalan di atau demikian rupa menghubungkannya dengan benda gerak atau tak gerak, sehingga mesin itu menjadi bagian dari barang lain. -----
3. Lessee dilarang tanpa izin tertulis dari Lessor menyerahkan pemakaian dan persewaan mesin tersebut kepada pihak ketiga. -----

----- **Pasal 13** -----

1. Perjanjian sewa ini berakhir tanpa mengurangi apa yang ditentukan dalam Kitab Undang undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) :
 - a. Setelah berakhirnya tenggang pemutusan (opzeggingstermijn) selama tiga bulan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 perjanjian ini; -----
 - b. jika mesin itu hilang, musnah atau rusak sedemikian rupa, sehingga tidak mungkin dapat diperbaiki lagi, demikian pula penggantiannya dalam satu bulan setelah saat kejadian itu diberitahukan kepada Lessor juga tidak mungkin lagi; -----
 - c. jika disebabkan salah satu dari hal hal yang disebut di bawah ini pihak lain dengan segera menyatakan hendak menghentikan perjanjian ini, juga sebelum
 - d. batas minimum waktu tahun yang dimaksud dalam pasal 2 perjanjian ini berakhir : -----
 - i. apabila pihak ketiga menguasai mesin yang disewakan kepada Lessee dan Lessor tidak sanggup menyelesaikannya; -----

- ii. apabila Lessee dinyatakan jatuh pailit, jika ia mohon penundaan pembayaran utang (surseance van betaling), jika barang barang Lessee disita atau apabila badan hukum Lessee dibubarkan (ontbonden). -----
 - iii. apabila sudah satu dari kedua pihak walaupun ada teguran lalai (sommatie) tetap tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan kontrak ini dalam waktu empat belas hari. -----
2. Jika perjanjian sewa ini berakhir berdasarkan apa yang di tetapkan dalam ayat 1 pasal ini huruf c, maka pihak yang mengakibatkan berakhirnya (sebelum waktunya) perjanjian sewa ini, berhutang kepada pihak lainnya sebagai penggantian rugi, yang jumlahnya sama dengan uang sewa selama jangka waktu bulan. -----

----- **Pasal 14** -----

1. Setelah berakhirnya perjanjian sewa ini, maka Lessor berhak kapan saja (suruh) mengambil kembali mesin tersebut. -----
2. Pembongkaran, pengepakan dan pengangkutan mesin yang dikembalikan itu dilakukan atas beban dan risiko Lessor. -----
3. Dalam pada itu Lessee berkewajiban menyediakan tenaga kerja jika diminta untuk memberi bantuan kepada ahli tehnik dari atau atas nama Lessor atau leveransir -----
4. Jika diminta Lessee berkewajiban agar mesin itu setelah berakhirnya perjanjian sewa selama paling lama bulan tetap disimpan pada Lessee. Selama waktu itu Lessee tidak berhak lagi mempergunakan mesin tersebut kecuali apabila dijanjikan lain. -----

----- **Pasal 15** -----

1. Mengenai perjanjian hukum yang berlaku adalah hukum, -----
2. Jika terdapat perselisihan yang timbul dari perjanjian ini, pada instansi pertama akan diadili oleh Pengadilan Negeri di, -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat dan diselesaikan di, pada hari dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta ini, denga dihadiri oleh : -----

1.,, (Pekerjaan), bertempat tinggal di,
dan
2.,, (Pekerjaan), bertempat tinggal di,

sebagai saksi -----

Setelah akta ini dibacakan oleh saya, notaris, kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, notaris, menandatangani akta ini. -----

Dibuat dengan

LAMPIRAN 2 :

FINANCIAL LEASING

Nomor :

Pada hari ini,, tanggal, menghadap kepada, notaris di, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, notaris, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

I. Tuan,, bertempat tinggal di, jalan, nomor,

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku, demikian menurut ketentuan aggaran dasarnya sah mewakili, dari, oleh karena itu untuk dan atas nama, Perusahaan-leasing, berkedudukan di, dan pada waktu sekarang berkantor, pusat di jalan, nomor

Pihak pertama, yang selanjutnya disebut, "leassor" dan

II. Tuan,, bertempat tinggal di,, jalan, nomor,

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku, demikian menurut ketentuan aggaran dasarnya sah mewakili, dari, oleh karena itu untuk dan atas nama, Pihak kedua, yang selanjutnya disebut "Lessee"

Para penghadap dalam tindakan/kedudukan masing-masing tersebut di atas lebih dahulu dengan ini memberitahukan :

- Bahwa Lessee untuk perusahaannya itu hendak memperoleh pemakaian atas, akan tetapi ia tidak mampu menyediakan modal sebesar yang diperlukan untuk ditanam, sehingga ia memerlukan bantuan keuangan dari Lessor.
- Bahwa dalam perundingan antara kedua pihak dan leveransir, di, telah diputuskan untuk pembelian sebuah, merk, jenis/type, oleh Lessor.
- Bahwa Lessor bersedia dengan hak milik atas mesin tersebut sebagai jaminannya, menyerahkan untuk dipergunakan oleh Lessee selama umur ditinjau dari segi ekonomis (gedurende de economische levensduur) dari mesin tersebut

Berhubung dengan apa yang telah diberitahukan lebih dahulu itu, maka para penghadap tetap dalam tindakan dan kedudukan masing masing tersebut di atas selanjutnya menerangkan, bahwa Leassor dan Lessee telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1

1. Lessor menyediakan bagi Lessee sebuah, merk, jenis, sejak saat pada waktu barang tersebut dipasang, dicoba dan siap untuk dipergunakan oleh perusahaan Lessee di persil yang yang berlokasi di, ---

2. Penyerahan dan pemasangan (montage) mesin tersebut merupakan beban Lessor dan akan dilaksanakan oleh leveransir, di, -----
3. Lessor tidak bertanggung jawab terhadap Lessee untuk kerugian karena terlambatnya penyerahan dan pemasangan mesin oleh leveransir itu, demikian pula karena wanprestasinya leveransir, seperti yang ada kaitannya dengan garansi atau cacad cacad yang tersembunyi. -----
4. Namun sejauh leveransir mengenai kerugian ini dan kerugian lamanya dapat dipertanggung jawabkan, maka Lessor berjanji terhadap Lessee untuk atas beban dan risiko Lessee jika diminta mengajukan gugatan terhadap leveransir yang bersangkutan. -----

----- **Pasal 2** -----

1. Perjanjian ini berlaku untuk tenggang waktu selama tahun dan selama jangka waktu itu tidak boleh dinyatakan berakhir/putus oleh kedua pihak. -----
2. Lessor menjadi pemilik dari mesin itu pada saat dan menurut kenyataan, bahwa leveransir menyerahkan mesin tersebut kepada Lessee. -----
3. Lessor tetap merupakan pemilik mesin tersebut selama perjanjian ini berjalan, dengan mengindahkan apa yang ditetapkan dalam pasal 9 kontrak ini. -----

----- **Pasal 3** -----

1. Ganti kerugian untuk penyediaan mesin itu berjumlah Rp., sebulan, yang harus dilunasi oleh Lessee kepada Lessor setiap bulan pada hari/tanggal terakhir. -
2. Sejak saat penyerahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 di atas, mesin itu merupakan risiko sepenuhnya dari Lessee. -----
3. Walaupun adanya wanprestasi dari leveransir, batal atau dapat dibatalkannya perjanjian ini dengan leveransir, kerusakan atau kehilangan mesin tersebut, Lessee tetap berkewajiban melunasi cicilan-cicilan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini selama jangka waktu yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 1 kontrak ini kepada Lessor. -----

----- **Pasal 4** -----

1. Lessee berkewajiban untuk memelihara mesin itu dengan baik; semua biaya pemeliharaan dan perbaikan merupakan beban Lessee. -----
2. Lessee berkewajiban pula untuk mengasuransikan mesin itu dan mempertanggungjawabkannya terhadap bahaya : kehilangan, pencurian dan kerugian antara lain sebagai akibat dari kebakaran. -----
3. Lessor selalu diperbolehkan memasuki ruangan dalam mana mesin itu terdapat, agar Lessor dapat memeriksa sampai dimana Lessee melaksanakan kewajibannya berdasarkan ketentuan ayat 1 pasal ini.
4. Jika diminta Lessee berkewajiban untuk memperlihatkan kepada Lessor : polis dan bukti **pembayaran premi sehubungan dengan asuransi dan jika ada menyerahkan/memindahkan hak (cederen) juga tuntutan terhadap penanggung (verzekeraar) dalam hubungannya dengan pembayaran asuransi (uitkering) itu.** -----

----- **Pasal 5** -----

1. Lessor tidak bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh mesin, baik pada orang maupun pada harta benda kepunyaan orang/pihak ketiga dan kepunyaan Lessee sendiri, kecuali jika kerugian itu terjadi karena kelalaian Lessor. -----
2. Lessee membebaskan Lessor dari semua tuntutan orang/pihak ketiga terhadap Lessor dalam ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini. -----

----- **Pasal 6** -----

1. Lessee diberi hak/wewenang (bevoegd) untuk melakukan perubahan dan penambahan di dalam dan pada mesin itu, kecuali jika nilai/harga mesin itu sebagai barang jaminan akan menjadi berkurang. -----
2. Penambahan penambahan yang dimaksud dalam ayat yang lalu dan onderil onderil yang diterapkan sehubungan dengan perbaikan menjadi milik Lessor atas dasar ketentuan pasal 2 ayat 3 kontrak ini. -----

----- **Pasal 7** -----

1. Lessee tidak diperkenankan untuk memindahkan mesin tersebut tanpa persetujuan Lessor. -----
2. Lessee tidak diperbolehkan menyerahkan hak milik atas mesin itu baik sebagai jaminan maupun dengan maksud lain kepada orang/pihak ketiga. -----
3. Lessee dilarang tanpa izin tertulis dari Lessor menyerahkan mesin itu untuk dipakai/dipergunakan kepada orang/pihak ketiga. -----
4. Lessee tidak diperkenankan menghubungkan mesin itu secara tetap (aard en nagelvast) dengan tanah dan/atau bangunan pada di atau demikian rupa menghubungkannya dengan barang bergerak atau tak gerak, sehingga mesin tersebut akan merupakan bagian dari barang lain itu. -----
5. Lessee mengikatkan diri terhadap Lessor, bahwa ia (Lessee) tidak akan menghipotikkan barang tak gerak miliknya, fJimana mesin itu ditempatkan, kecuali mengenai apa yang ditetapkan dalam ayat berikut ini. -----
6. Jika Lessee selama waktu perjanjian leasing ini hendak menjual barang tak gerak di mana mesin itu ditempatkan atau menjarninkannya secara hipotik, atau bilamana Lessee hendak memindahkannya ke tempat (barang tak gerak) lain dan memakainya dalam rangka pelaksanaan usahanya, maka ia harus memberitahukan empat belas hari sebelumnya kepada Lessor. Lessor bebas untuk menyatakan berhenti/putusnya perjanjian ini, demikian dengan mengindahkan ketentuan dalam pasal 12 kontrak ini, apabila menurut pendapat Lessor karena hal itu baginya tidak diperoleh cukup jaminan tentang hak miliknya tersebut. Lessor diwajibkan dalam waktu empatbelas hari setelah diterimanya pemberitahuan yang dimaksud dalam ayat ini memberitahukan pendiriannya kepada Lessee. -----
7. Lessee berkewajiban untuk mengizinkan Lessor menempelkan tanda/ciri (kenteken) pada mesin agar bagi orang/pihak ketiga akan menjadi jelas bahwa mesin tersebut adalah hak milik Lessor. Lessee dilarang meniadakan tanda ini selama perjanjian ini berlaku. -----

8. Lessee diwajibkan terhadap pihak ketiga, seperti para kreditur yang hendak melakukan sitaan, menjelaskan tentang hak milik atas mesin itu sesungguhnya ada pada Lessor, segera bahaya itu terjadi, yaitu bahwa orang/Pihak ketiga menganggap mesin itu sebagai milik Lessee. Biaya biaya yang dikeluarkan untuk menjamin hak-hak Lessor terhadap orang/pihak ketiga menjadi beban Lessee. ----

----- **Pasal 8** -----

Apabila Lessee tidak melakukan suatu pembayaran pada hari/tanggal yang telah ditentukan, maka ia terutang sebesar 1% (satu persen) perbulan atas jumlah yang tertunggak karena bunga dan biaya terhitung mulai hari pembayaran (vervaldag) sampai dengan hari pelunasannya. Sebagian dari sebulan dihitung sebagai satu bulan penuh. -----

----- **Pasal 9** -----

1. Setelah Lessee melunasi semua pembayaran berkala yang dimaksud dalam pasal 3 ayat 1, bila perlu dengan mengindahkan apa yang ditentukan dalam pasal 8, kepada Lessor hingga lunas selama jangka waktu yang dimaksud dalam pasal 2 ayat 1 tersebut, maka Lessee dapat melaksanakan opsi pembelian atas mesin tersebut dengan pembayaran kepada Lessor iumlah terakhir sebesar Rp --
2. Setelah pembayaran sebesar yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, maka Lessee menjadi pemilik mesin tersebut dan mungkin termasuk penambahan penambahan dan onderil pengganti sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 kontrak ini. -----
3. Lessee berhak mengganti opsi pembelian yang dimaksud dalam ayat 1 di atas, dengan meminta agar Lessor tetap menyediakan mesin itu bagi Lessee untuk waktu yang ditentukan lamanya, akan tetapi dalam hal ini dengan pembayaran bulanan sebesar Rp. (.....) -----
4. Lessee berkewajiban untuk memberitahukan maksudnya apakah ia akan mempergunakan opsi pembelian atau opsi sewaan yang dimaksud dalam pasal ini kepada lessor selambat lambatnya tiga bulan sebelum berakhirnya jangka waktu yang dimaksud dalam pasal 2 di atas dengan melalui surat tercatat. -----

----- **Pasal 10** -----

1. Lessee berhak untuk mengakhiri perjanjian ini sebelum waktunya dengan pembayaran sisa semua cicilan dan dengan dikurangi penggantian bunga karena pembayaran tunai atas dasar disconto Bank , ditambah dengan % (.....) -----
2. Juga setelah dilunasinya jumlah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini Lessee berhak melakukan opsi pembelian atau opsi persewaan yang dimaksud pasal 9 kontrak ini. -----

----- **Pasal 11** -----

Lessor berhak mengalihkan hak milik atas mesin tersebut selarria jangka waktu perjanjian ini kepada seorang/pihak ketiga, asalkan Lessor mensyaratkan atas

beban/kerugian pihak ketiga dan demi keuntungan Lessee, bahwa semua hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian ini yang menjadi hak dan kewajiban Lessor (diantaranya termasuk opsi pembelian dimaksud dalam pasal 9), atas keuntungan dan kerugian pihak ketiga itu dapat dijalankan oleh Lessee.

----- **Pasal 12** -----

1. Perjanjian ini berakhir tanpa mengurangi apa yang ditetapkan dalam peraturan hukum (Kitab Undang undang Hukum Perdata dan peraturan lainnya) : -----
 - a. karena pembayaran sebelum waktunya dari cicilan yang dimaksud dalam pasal 10 kontrak ini; -----
 - b. karena pernyataan berakhir/putusnya perjanjian dan pihak Lessor dengan tenggang empat belas hari disebabkan salah satu keadaan yang disebut di bawah ini :
 - i. jika Lessee dinyatakan pailit, memohon penangguhan pembayaran utang, barangnya kena sitaan atau badan hukum Lessee dibubarkan -----
 - ii. Jika Lessee begitu terbelakang (zodanig achterstallig) dalam memenuhi cicilan bulanan yang dimaksud dalam pasal 3 kontrak ini, sehingga seluruh tunggakan mencapai lebih dari 5% (lima persen) dari jumlah seluruh cicilan, ditambah dengan jumlah yang disebut dalam pasal 9 ayat 1 kontrak ini; -----
 - iii. Jika Lessee walaupun adanya surat teguran (sommatie) dalam waktu empat belas hari tetap tidak memenuhi salah satu kewajiban lainnya menurut kontrak; -----
 - iv. Jika mesin tersebut hilang atau rusak sedemikian rupa sehingga perbaikannya tidak dapat dipertanggung jawabkan lagi -----
2. Apabila perjanjian leasing ini berakhir atas dasar apa yang ditentukan dalam ayat terdahulu huruf b pasal ini, maka tanpa mengurangi apa yang ditentukan dalam pasal 13 kontrak ini sisa cicilan yang dimaksud dalam pasal 3 tersebut dapat segera ditagih, dengan pengertian jika karena satu dan lain hal keadaan keuangan Lessor akan menjadi lebih baik daripada jika perjanjian ini diteruskan, perhitungan lengkap harus dilakukan. -----

----- **Pasal 13** -----

1. Manakala Lessee baik setelah dilanjutkannya pembayaran yang dimaksud dalam pasal 3 selama jangka waktu yang dimaksud dalam pasal 2 ataupun pada pemutusan perjanjian leasing ini sebelum waktunya tidak memanfaatkan opsi pembelian atau opsi persewaan yang dimaksud dalam pasal 9 kontrak ini, maka Lessee berkewajiban biaya sendiri menyerahkan mesin itu dalam Ladaan baik keusangan (slijtage) biasa diperhatikan kepada Lessor atau orang/pihak ketiga yang ditunjuk oleh Lessor. -----
2. Pembongkaran, pengepakan dan pengangkutan mesin yang dikembalikan itu dilakukan atas beban dan risiko Lessee. -----

3. Lessee bila diminta berkewajiban agar mesin itu setelah berakhirnya perjanjian leasing ini paling lama bulan tetap disimpan oleh/pada Lessee. Selama waktu itu Lessee tidak berhak lagi memakai/mempergunakan mesin tersebut, kecuali bila ada perjanjian yang menyimpang dari ketentuan tersebut. -----

----- **Pasal 14** -----

1. Perjanjian ini dikuasai oleh hukum yang berlaku di, -----
2. Jika terjadi perselisihan yang berasal dari perjanjian ini, dalam tingkat pertama akan diadili oleh Pengadilan, di, -----

Para penghadap saya, notaris, dikenal. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat dan diselesaikan di, pada hari dan tanggal tersebut pada bahagianh awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1.,, (Pekerjaan), bertempat tinggal di,
dan
2.,, (Pekerjaan), bertempat tinggal di,

sebagai saksi -----

Setelah akta ini dibacakan oleh saya, notaris, kepada para penghadap dan para saksi, maka segera pada penghadap, para saksi dan saya, notaris, menandatangani akta ini. -----

Dibuat dengan