

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI LESSOR  
DALAM PERJANJIAN LEASING**



**ANGGRAINI SARI DEWI**

**030111226 - U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI LESSOR  
DALAM PERJANJIAN LEASING**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Dosen Pembimbing**



**Bambang Sugeng Ariadi S., S.H., M.H.**  
NIP. 132 049 476

**Penyusun**



**Angraini Sari Dewi**  
NIM. 030111226 - U

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan  
Panitia Penguji Skripsi  
pada hari Kamis, tanggal 21 April 2005**

**Panitia Penguji Skripsi :**

**Ketua : Lisman Iskandar, S.H., M.S.**



---

**Anggota : 1. Bambang Sugeng Ariadi S., S.H., M.H.**



---

**2. Naniek Endang Wrediningsih, S.H.**



---

**3. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.**



---

**Halaman Persembahan**

*Be yourself*

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr,Wb.

Bismillahirohmanirrohim Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji dan syukur kehadiran Allah S.W.T.,yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Skripsi ini membahas mengenai hubungan hukum antara pihak leesor dengan lessee,yang mana lessor menginginkan adanya jaminan perlindungan disaat pihak lesse melakukan wanprestasi (cidera janji), karena penyebab timbulnya sengketa adalah wanprestasi serta upaya penyelesaian sengketanya yang dapat dilakukan oleh pihak lessor.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, banyak bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak H.Machsoen Ali,S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah melaksanakan tugasnya memimpin penyelenggaraan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga dengan baik.
2. Bapak Zaidun, S.H., M.Si., selaku Pembantu Dekan I dan seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah mendidik dan mengamalkan ilmu-ilmunya kepada penulis.
3. Bapak Bambang Sugeng Ariadi.S., S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar dan selalu mendukung serta meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan,pengarahan dan petunjuk selama proses penyusunan skripsi.
4. Bapak Lisman Iskandar,S.H., M.S., Ibu Naniek Endang Wrediningsih, S.H., dan Ibu Trisadini Prasastinah Usanti,S.H., M.H., selaku Dosen Penguji yang telah berkenan menguji dan menyempurnakan skripsi penulis sehingga menjadi lebih baik.

5. Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang banyak memberikan arahan dean motivasi dalam menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Airlangga.
6. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan bantuan selama masa pra skripsi sampai selesainya skripsi ini dan selama penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Airlangga, terutama untuk Abah Syakur, Abah Azis, Mas Amir, Yuli Ambon dan lainnya. Terima kasih banyak...
7. Ibuku Tercinta dan Bapakku yang selalu memberikan support, dukungan dan do'a, serta mencurahkan perhatian dan kasih sayangnya sampai tak terhingga.
8. Cintaku **DEDI KEVIN HENDRIYADI** semoga apa yang kita impikan dapat menjadi kenyataan, yaitu Pernikahan. Makasih sayang atas dukungan dan do'a yang kamu berikan selama ini. Aku bangga banget ma kamu.....I Luv U.....
9. Bos J. Arnold Siahaan yang selalu memberikan saya waktu untuk ke kampus, dan semua karyawan Bank BTN Kancapem Tandes: Pak Mul, P. Tudhing, P. Nas, B. Pandu, Mbak Murti, Mbak Ririn, Mas Nanang, Mas`Arip, P. Jumadi. P. Supeno, Makasi atas pengertiannya dan waktu yang telah diberikan.
10. P. Ikhsan, Bu Martinah dan seluruh teman – teman Teller service (seniorku: Cik Mei, Nobit, Rita A.B, Rita D, Inonk, Atik D, Ola, Dydy, Atik Y, Cece, Ery, Ririn, Dewi, Nurul, Susi.). Mkasi ya do'a dan kerjasamanya.
11. Sobat- sobatku : Moniq, Roma, Kru Café Lim'as, Pak Wahyudi, Mas`Ferdy, Bang Hadi, Mas Putu, Ambon, Kadir (Irza), Zico, Dimas, Inggo, Arya, Hakim, Sigit, Rio, Wes, Pandu, Angga, Danief, Didien, Andin dan temenku lain yang membantu dalam proses perkuliahan. Mkasi atas bantuannya dan dukungannya selama ini. **AKU LULUS REK>.....**

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah memberiku bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan, sehingga skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun saya harapkan dalam penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan berguna bagi pembacanya.

Surabaya, 2 Mei 2005

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Penjelasan Judul .....	6
1.3 Alasan Pemilihan Judul .....	7
1.4 Tujuan Penulisan.....	8
1.5. Metode Penelitian.....	9
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	9
1.5.2 Sumber Bahan Hukum .....	9
1.5.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	10
1.5.4 Analisa Bahan Hukum.....	10
1.6 Pertanggungjawaban Sistematika.....	11
<b>BAB II KEDUDUKAN JAMINAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING .....</b>	<b>12</b>
2.1 Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Leasing ...	12

A. Hak para Lessor .....	20
B. Kewajiban pihak Lessor .....	21
2.2 Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Leasing .....	23
3.3 Bentuk Jaminan Lainnya Dalam Perjanjian Leasing .....	28
A) Penanggungan (borgtocht) .....	28
B) Asuransi (assignment of insurance proceeds) .....	31
C) Pelimpahan tagihan-tagihan lessee kepada lessor (assignment of accounts) .....	32
D) Deposito jaminan (security deposit) .....	33
E) Bank garansi : .....	34
<b>BAB III PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN LEASING .....</b>	<b>35</b>
3.1 Wanprestasi sebagai penyebab timbulnya sengketa dalam Perjanjian leasing .....	35
3.2 Alternatif Penyelesaian sengketa dalam leasing .....	41
<b>BAB IV KESIMPULAN .....</b>	<b>44</b>
4.1 Kesimpulan .....	44
4.2 Saran .....	44

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Guna memperlancar kegiatan usahanya maka pelaku usaha harus mempunyai modal yang besar atau setidaknya memadai. Modal dalam hal ini dapat berupa dana yang lebih sering disebut modal uang atau berupa barang-barang modal (*capital good*)<sup>1</sup>. Tidak semua pelaku usaha yang lazim disebut pengusaha tersebut mempunyai kemampuan untuk menyediakan modal untuk kelancaran kegiatan usaha yang dilakukannya sehingga mereka memerlukan keberadaan pihak lain untuk memenuhi kebutuhan akan modal usaha tersebut. pemenuhan keperluan pengusaha akan modal biasanya dapat diperoleh dari bank untuk modal yang berupa dana sedangkan untuk modal yang berupa barang yang disebut juga barang modal (*capital good*) dapat diperoleh dari investor dalam hal ini pemilik modal lain.

Adapun keterbatasan dana dari para pengusaha swasta tidak menjadi halangan untuk memenuhi kebutuhan modal terutama barang modal (*capital good*). Keterbatasan dana yang tidak memungkinkan bagi pengusaha untuk membeli barang modal (*capital good*) dapat diatasi dengan menyewa barang

---

<sup>1</sup> Definisi barang modal menurut pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, tanggal 27 Nopember 1991 adalah sebagai berikut :  
"Barang modal adalah setiap aktiva tetap berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant) dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan atau memperlancar produksi barang atau jasa oleh *lessee*"

modal (*capital good*) dengan pertimbangan pengalokasian dana operasional lebih hemat. Untuk menyewa barang modal tersebut para pengusaha dapat mempergunakan sistem *leasing*.

*Leasing* merupakan suatu lembaga pembiayaan non bank kelahirannya dipengaruhi oleh kebutuhan pengusaha akan barang modal (*capital good*) yang misalnya berupa mesin-mesin pabrik, alat-alat perkantoran, gedung perkantoran dan lain sebagainya. Keberadaan *leasing* selain dinilai menguntungkan bagi para investor sebagai pemilik modal karena *leasing* merupakan sarana bagi pemilik modal untuk menanamkan modalnya.

*Leasing* tumbuh pertama kali di Indonesia pada tahun 1974 dan hingga saat ini masih belum diatur dengan Undang-Undang secara khusus. Pengaturan mengenai *leasing* dituangkan dalam suatu peraturan yang disebut Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan dan Koperasi RI No.Kep.122/MK/IV/I/1974 dan No. 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang izin usaha *leasing*. Selain itu *Leasing* juga diatur dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI (SK Menkeu) No. 1251/KMK. 013/1988 tentang ketentuan dan tata cara pelaksanaan lembaga pembiayaan.

Pengertian *leasing* berdasar ketentuan pasal 1 Surat Keputusan Bersama Ketiga Menteri tersebut adalah :

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

Menurut pasal 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 tanggal 27 Nopember 1991 diterangkan definisi *leasing* sebagai berikut :

“Sewa Guna Usaha (*leasing*) adalah 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 lesse selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran sewa secara berkala.

Sebagai lembaga keuangan non bank *leasing* memiliki ciri-ciri umum sebagai berikut<sup>2</sup> :

- a. *Leasing* adalah suatu cara pembiayaan, meskipun banyak aspek lain, namun segi pembiayaan ini adalah yang paling utama.
- b. Biasanya ada hubungan antara jangka waktu *leasing* dengan kegunaan barang yang *dilease*-kan. Pada umumnya, masa *leasing* adalah dapat dikatakan sama dengan masa barang yang *dilease*-kan.
- c. Hak milik atas benda ada pada *lessor* (perusahaan *leasing*);
- d. Obyek *leasing* adalah benda-benda yang dipergunakan dalam suatu perusahaan, yaitu dalam pengertian luas meliputi benda-benda yang diperlukan untuk menjalankan perusahaan, seperti mesin-mesin produksi, kendaraan bermotor, komputer.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa *leasing* itu banyak dipandang dari sudut ekonomi, sehingga *leasing* itu dikatakan sebagai perbuatan ekonomis,

---

<sup>2</sup> Kartini Moeljadi, **Perjanjian Leasing**, makalah yang disampaikan pada seminar “Aspek Ekonomi dan Hukum dari Perkembangan Pasar; serangkaian pembahasan bagi Pembaharuan Hukum Ekonomi, Jakarta, 2 – 3 Maret 1992..

yaitu suatu kegiatan pembiayaan perusahaan. Sedangkan ditinjau dari segi hukum, dalam undang-undang kita (B.W.) dengan berpegang teguh pada ketentuan umum tentang perikatan, leasing itu merupakan suatu perjanjian untuk pembiayaan atau pengadaan barang-barang modal yang diperlukan oleh suatu perusahaan. Masing-masing pihak dalam mengikatkan diri tentunya menghendaki adanya kepastian hukum, sehingga para pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing ini tentunya tidak ada yang ingin dirugikan, maka disinilah fungsi dibuatnya perjanjian yang dibuat para pihak, dan sebagai sumbernya adalah pasal 1233 B.W., bahwa : “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang”. Dengan demikian perjanjian leasing dengan segala ketentuan-ketentuan di dalamnya, yang disepakati dan dibuat bersama oleh pihak adalah merupakan dasar hukum dan sekaligus sumber terbitnya perikatan hukum, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Perjanjian leasing ini dapat dikategorikan mirip dengan perjanjian sewamenyewa, maka dalam hal dan kewajiban lessor dan lessee perjanjian sewamenyewa dapat dipakai sebagai dasar bagi perjanjian leasing pihak-pihak yang bersangkutan, berpegang pada ketentuan-ketentuan umum tentang perikatan bab ke-1 sampai bab ke-4, IR dapat mengadakan pengaturan sendiri, sesuai dengan azas kebebasan berkontrak pada pasal 1338 B.W, bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dalam jenis transaksi dagang leasing menyangkut tiga pihak yaitu, pihak penyewa (lessee), pihak yang menyewakan (lessor), serta pihak penjual/penyuplai

(supplier), dan para pihak tersebut mempunyai hak dan kewajiban dengan kepentingan masing-masing. Lessor pihak yang menyewakan barang-barang modal menghendaki adanya jaminan-jaminan dari lessee bahwa modal yang telah dikeluarkannya akan kembali. Jaminan hal yang pokok untuk mendapatkan fasilitas leasing tersebut, dan apabila kemudian hari ternyata pihak debitur (lessee) melakukan wanprestasi terhadap perjanjian, maka muncullah fungsi dari jaminan lease. Jaminan-jaminan tersebut pada umumnya hampir sama dengan apa yang biasa diberikan atau dikehendaki oleh Bank pada suatu transaksi meminjam uang atau loan agreement, yaitu gadai dari barang-barang bergerak (pledge), hak tanggungan atas tanah dan benda-benda melekat di atasnya, hipotik atas pesawat udara atau kapal-kapal di atas ukuran tertentu (registered ships), fiducia atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, cessie/penyerahan hak-hak tagih atas hasil asuransi dan atau lain-lain penerima atau tagihan (assignment of receivables), jaminan dari shareholders, atau dari affiliated company (cross guarantee), personal, guarantee dan sebagai satu dari lain tergantung dari keadaan yang dihadapi.

Mengingat bahwa transaksi leasing merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah besar modal dan kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh pihak lessee, terutama di negara berkembang seperti Indonesia ini, maka untuk menjamin kelancaran dan ketertiban pembayaran uang sewa (rentals) serta mencegah timbulnya kerugian bagi lessor, lembaga jaminan inilah yang digunakan untuk memperoleh rasa aman. Wanprestasi (cidera janji) disini dimaksud bahwa dalam masa berjalannya kontrak salah satu pihak atau kedua

belah pihak tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya atau tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat atau melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh melakukannya. Dalam hal ini ditekankan pada cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh pihak yang menyewa (lessee) sehingga diperlukan adanya lembaga jaminan tersebut dalam perjanjian leasing.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka issue hukum yang akan dikaji dalam Skripsi ini adalah :

- a. Kedudukan jaminan sebagai sarana perlindungan hukum bagi lessor dalam perjanjian leasing.
- b. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian leasing atas adanya cidera janji (wanprestasi) oleh lessee.

## **1.2 Penjelasan Judul**

Skripsi ini diberi judul:

“Perlindungan Hukum Bagi Lessor dalam Perjanjian Leasing”

Dari judul ini akan dijelaskan kata demi kata supaya semua pihak yang membaca Skripsi ini mempunyai gambaran yang sama dan mempunyai persepsi yang sejalan dengan penulis. Oleh karena itu penulis menjelaskan kata-demi kata dalam judul tersebut, sebagai berikut:

Makna Perlindungan Hukum dalam skripsi ini penulis mengarahkan pada pasal 1 angka 1 Undang-undang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan hukum

kepada konsumen, dalam hal ini lebih terfokus kepada pihak pihak lessor.

Lessor adalah pihak yang menyewakan barang, dapat terdiri dari beberapa perusahaan. Disebut juga sebagai investor, equity-holders, owner-participants atau Trusters. Lessor merupakan pemilik barang secara hukum.

Yang dimaksud dengan perjanjian menurut pasal 1313 B.W. adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Sedangkan makna leasing menurut pasal 1 Surat Keputusan Menteri Keuangan R.I No. 1169/KMK.01/1991 adalah “sewa guna usaha (leasing) adalah 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 lesse selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran sewa secara berkala.

### 1.3 Alasan Pemilihan Judul

Dalam penulisan Skripsi ini penulis mengangkat judul “Perlindungan Hukum Bagi Lessor dalam Perjanjian Leasing” didasarkan pada kerangka pemikiran seperti tersebut di bawah ini :

1. *Leasing* merupakan lembaga pembiayaan yang dapat dikatakan sangat pesat perkembangannya, yang dituangkan untuk pertama kalinya dalam perundang-undangan RI pada tahun 1974. Sejak awal perkembangannya hingga saat ini masih belum diatur secara khusus dalam suatu undang-undang, meskipun telah banyak kebijaksanaan pemerintah yang mengatur mengenai *leasing* dituangkan dalam beberapa peraturan.

2. *Leasing* merupakan lembaga pembiayaan keuangan yang kelahirannya dipengaruhi oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh pihak pengusaha, sedangkan kebutuhan akan barang modal (*capital good*) itu harus dipenuhi oleh pengusaha dalam hal memperlancar kegiatan usahanya. Pengusaha yang membutuhkan barang modal tersebut dapat berhubungan dengan perusahaan *leasing*, yang sebelumnya segala hal mengenai perjanjian *leasing* tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang lazim disebut kontrak.
3. *Leasing* merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah besar modal dan adanya kemungkinan terjadinya ingkar janji (*wanprestasi*) oleh pihak lessee, maka perlu adanya kepastian hukum bagi pihak lessor. Untuk itu perlu dikaji keberadaan lembaga jaminan dan lembaga penyelesaian sengketa yang dikontrol oleh hukum keperdataan.

#### **1.4 Tujuan Penulisan**

Penulisan skripsi ini terutama dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan kurikulum guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Disamping itu tujuan penulisan Skripsi ini adalah untuk mengetahui kedudukan jaminan sebagai sarana perlindungan hukum bagi lessor dalam perjanjian *leasing*.

Selain itu untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam perjanjian *leasing* atas adanya cidera janji (*Wanprestasi*) oleh lessee.

Selanjutnya penulisan Skripsi ini diharapkan dapat menjadi perwujudan pengabdian pada masyarakat berupa sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya ilmu hukum perjanjian dan lembaga pembiayaan di Indonesia. Dengan demikian Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat umum berupa pemahaman-pemahaman mengenai bentuk dan isi perjanjian *leasing* sehingga dapat diambil manfaatnya.

## **1.5. Metode Penelitian**

### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Dalam mengkaji permasalahan yang diangkat dalam Skripsi ini penulis mempergunakan metode yuridis normatif, sedangkan pendekatan masalah dengan status approach dan conceptual approach sifat hukum normatif dengan cara membaca, mempelajari dan menguraikan tentang norma-norma, pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan, serta pandangan dan pendapat para ahli hukum yang berkait dengan permasalahan yang diangkat dalam Skripsi ini.

### **1.5.2 Sumber Bahan Hukum**

Dalam mencari bahan hukum yang diperlukan dalam penyusunan serta penulisan Skripsi ini, penulis mempergunakan sumber bahan hukum sebagai berikut :

#### **1. Sumber Bahan Hukum Primer**

Sumber bahan hukum primer untuk penulisan Skripsi ini diperoleh dari hukum positif, berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai *leasing*, yaitu: Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991.SK.Menteri Keuangan Memperindag Kop RI No.

Kep 122/MK/IV/I/1974 dan No.30/Kpb/I/1974, SKMenkeu. No. 1251 / KMK.013 / 1988, Undang – undang No. 42 tahun 1999, Undang – undang No. 30 tahun 1999.

## 2. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder penulis peroleh dari studi kepustakaan, yaitu dari literatur yang berupa buku, artikel maupun karya ilmiah guna mendapatkan konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat maupun penemuan-penemuan yang berkaitan dengan permasalahan.

### 1.5.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Dalam upaya menggali, memperoleh dan mengumpulkan bahan hukum yang dibutuhkan dalam penyusunan dan penulisan Skripsi ini dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*). Selanjutnya dilakukan pemilahan atau pengklasifikasian bahan hukum menjadi dua kelompok guna memudahkan dalam menjawab permasalahan yang diangkat dalam Skripsi ini. Penulisan bahan hukum yang telah terklasifikasi tersebut dibuat secara sistematis agar alur pemikirannya dapat runtut dan sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam Skripsi ini.

### 1.5.4 Analisa Bahan Hukum

Setelah bahan hukum yang dibutuhkan dalam skripsi ini terkumpul, langkah selanjutnya adalah melakukan analisa terhadap bahan hukum tersebut dengan mempergunakan metode deskriptif analisis terhadap seluruh bahan hukum yang terkumpul tersebut, penulis paparkan sesuai dengan Sistematika yang dibuat dan untuk selanjutnya dianalisa.

## 1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi ini terbagi dalam 4 (empat) bab, dengan Sistematika sebagai berikut :

Dalam bab I yang merupakan bab pendahuluan, berisi garis besar dari keseluruhan penulisan skripsi dimaksudkan guna mengantarkan pembaca untuk Mengantarkan pembaca untuk mengetahui mengapa penulisan ini perlu dilakukan atau dengan kata lain penulis memaparkan tentang masalah yang melatar belakangi penulisan dengan disertai perumusan masalah, yang dilanjutkan dengan penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metodologi, serta diakhiri dengan pertanggungjawaban Sistematika. Dengan adanya pendahuluan ini diharapkan dapat mempermudah pembaca dalam mengetahui garis besar penulisan sehingga dapat memahami bab-bab selanjutnya.

Bab II dalam Skripsi ini, membahas mengenai issue hukum yang pertama, yaitu: Kedudukan jaminan sebagai sarana perlindungan hukum bagi lessor dalam perjanjian leasing.

Bab III dalam Skripsi ini, membahas mengenai issue hukum yang kedua, yaitu : Penyelesaian sengketa dalam perjanjian leasing atas adanya cidera janji (wanprestasi) oleh lessee.

Bab IV sebagai penutup dari keseluruhan pembahasan dalam Skripsi ini, akan ditarik suatu kesimpulan yang merupakan suatu jawaban dari pembahasan bab-bab sebelumnya dengan disertai saran yang diharapkan dapat lebih membangun lembaga leasing di Indonesia.

**BAB II****KEDUDUKAN JAMINAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN****HUKUM BAGI LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING****II.1 Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Leasing**

Dalam perjanjian leasing terdapat beberapa pihak yang terlibat, yaitu Lessor adalah pihak yang menyewakan barang; Lessee adalah pihak yang menikmati barang dengan membayar uang sewa dan yang mempunyai hak opsi; Kreditur adalah pihak lain yang memberi pinjaman dana kepada pihak lessor, jika barang modal yang dibutuhkan nilainya terlalu tinggi; dan Supplier adalah penjual atau pemilik barang yang disewakan.<sup>3</sup>

Perjanjian leasing adalah suatu perjanjian sewa guna usaha, artinya dasar perjanjiannya adalah sewa-menyewa yang disertasi dengan hak opsi untuk selanjutnya membeli barang yang disewa itu atau mengembalikan barang yang disewa. Perjanjian leasing tidak dapat dikatakan perjanjian sewa menyewa karena pada akhir perjanjian diikuti hak opsi. Dengan kata lain perbedaan antara perjanjian sewa menyewa dengan leasing terletak pada adanya hak opsi. Di samping terdapat ciri hak opsi pada perjanjian leasing maka ciri lain yang menonjol adalah barang yang disewakan itu adalah barang modal, artinya barang yang dipergunakan untuk kegiatan usaha, bukan untuk keperluan konsumtif.

---

<sup>3</sup> Richard Burton Simatupang, **Aspek Hukum Dalam Bisnis**, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, h. 127.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat dua pihak, yaitu pihak yang penyewa dan pihak yang menyewakan barang. Pihak yang menyewakan barang dalam perjanjian leasing disebut lessor. Istilah lain untuk lessor adalah *investors, equity-holders, owner-participants, trusters-Owners*. Lessor dapat terdiri dari satu perusahaan atau beberapa perusahaan. Lessor yang hanya satu perusahaan dapat dipahami karena mempunyai modal besar, sedangkan karena modalnya tidak terlalu besar sehingga Munir Fuady<sup>4</sup> terdapat delapan perbedaan antara sewa menyewa dengan leasing, yaitu :

- a. pada sewa menyewa masalah waktu tidak terlalu menjadi perhatian utama, sedangkan dalam leasing menjadi perhatian khusus;
- b. leasing dianggap sebagai salah satu metode pembiayaan dalam bisnis, sedangkan dalam sewa menyewa bukan bertujuan sebagai pembiayaan dalam bisnis;
- c. obyek perjanjian sewa menyewa dapat berupa barang apa saja, sedangkan dalam leasing hanya terbatas kepada barang modal;
- d. jika leasing menjadi suatu kegiatan bisnis maka lesornya haruslah berbentuk perusahaan pembiayaan, pada sewa menyewa tidak memerlukan bentuk khusus;
- e. Pada leasing, lessor berkedudukan sebagai penyandang dana, baik tunggal maupun bersama-sama dengan penyandang dana lainnya, sementara barang obyek leasing disediakan oleh pihak ketiga atau lesse itu sendiri. Pada sewa

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, **Hukum tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek**, Citra Aditya Bakti, Bandung , 1995 h. 30.

menyewa barang yang disewakan adalah milik lessor. Kedudukan lessor adalah sebagai pihak yang menyediakan barang obyek sewa;

- f. Jangka waktu dalam leasing adalah terbatas, dalam sewa menyewa bisa terbatas atau tidak terbatas;
- g. Dokumen-dokumen dalam perjanjian leasing jauh lebih lengkap dibandingkan sewa-menyewa;
- h. Pada leasing biasanya dibutuhkan jaminan-jaminan tertentu, dalam sewa menyewa tidak ada jaminan tersebut. dalam sewa menyewa jaminan itu berupa *personal guarantee*.

Latar Belakang timbulnya leasing adalah karena pihak lessee membutuhkan barang tertentu, sementara tidak cukup uang untuk membeli atau memang tidak ingin mengeluarkan dana sendiri untuk memperoleh barang yang diinginkan, Leasing adalah salah satu alternatif pranata hukum untuk memenuhi keinginan lessee tersebut. dalam hal ini lessee tidak perlu mengeluarkan dana sendiri, tetapi yang mengeluarkan dana adalah lessor. Kehadiran pihak lessor dalam distribusi barang secara logika ekonomi akan mempengaruhi harga yang semakin tinggi. Akan tetapi bagi lessee tidak selamanya benar, karena keuntungan dapat diperoleh dalam masalah penundaan pembayaran. Dari uraian ini yang dikatakan adalah bahwa terdapat perbedaan prinsip antara leasing dengan jual beli. Perbedaan prinsip itu adalah pada jual beli barang akan berpindah hak segera setelah ada *levering*, sedangkan pada leasing berpindah hak atas barang setelah dipakainya hak opsi untuk membeli barang tersebut.

Pranata hukum yang hampir sama dengan leasing adalah perjanjian sewa beli. Perjanjian sewa beli merupakan campuran antara perjanjian sewa menyewa dengan jual beli. Dengan demikian wajah perjanjian sewa beli di satu pihak mempunyai sifat-sifat jual beli dan di pihak lain bersifat sewa menyewa. Jenis jual beli ini juga berbeda dengan jual beli angsuran. Letak perbedaannya terletak pada saat beralihnya (*levering*). Beralihnya hak dalam jual beli dengan angsuran terjadi pada saat terjadi kesepakatan, sedangkan dalam perjanjian sewa beli hak itu beralih setelah angsurannya lunas.

Walaupun sewa beli hampir sama dengan leasing namun tetap ada perbedaan. Perbedaan itu adalah :

- a. Dalam sewa beli secara otomatis penyewa-pembeli pada saat angsuran telah lunas berhak atas barang, sedangkan dalam leasing hak itu akan berpindah saat hak opsi dilaksanakan;
- b. Pihak lessor dalam leasing hanya bermaksud membiayai perolehan barang modal oleh lessee, dan barang tersebut bukan berasal dari pihak lessor melainkan dari pihak ketiga. Pada perjanjian sewa beli pihak lessor bermaksud melakukan semacam investasi dengan barang yang disewakan itu dengan uang sewa sebagai keuntungannya, oleh karena itu biasanya barang berasal dari milik pemberi sewa beli itu sendiri;
- c. Leasing termasuk dalam salah satu metode pembiayaan yang diperkenankan dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, sementara sewa beli tidak termasuk kegiatan lembaga pembiayaan.

Badan usaha yang bergerak dalam bidang leasing (lessor) memang memerlukan modal besar karena yang menjadi konsumennya adalah perusahaan juga, biasanya kontraktor. Bagi perusahaan yang hanya modal kecil dan menengah tidak mungkin mendirikan usaha dalam bidang leasing. Bagi perusahaan yang modalnya terbatas atau kecil biasanya dilakukan kerjasama antar perusahaan yang modalnya kurang lebih sama. Modal kerja sama antar perusahaan seperti ini biasa dilakukan oleh perusahaan-perusahaan dalam rangka pengembangan usaha. Perusahaan-perusahaan yang melakukan kerja sama tersebut biasanya antar perusahaan yang pemiliknya atau pengelolanya telah saling mengenal dengan baik atau antar perusahaan di bawah naungan satu perusahaan holding, atau perusahaan kelompok (konglomerasi). Hubungan hukum antar perusahaan yang melakukan kerjasama tersebut adalah seperti yang diatur dalam pasal 1618 B.W., yaitu perserikatan perdata. Dikatakan perserikatan perdata karena dalam kerjasama tersebut memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut, yaitu adanya perjanjian, pemasukan (*inbrens*), dan mencari keuntungan. Sifat lain yang perlu ditambahkan dalam kerjasama ini adalah insidentil (tidak terus-menerus).

Berbeda dengan perusahaan leasing yang dilakukan oleh dua perusahaan atau lebih di bawah satu holding. Beberapa perusahaan yang melakukan kerja sama tersebut berada di bawah kendali satu perusahaan. Walaupun demikian dalam menghitung keuntungannya tetap dilakukan secara transparan, artinya pembukuan keuntungan antara satu perusahaan dengan perusahaan lain yang

berada di bawah satu perusahaan holding dipisah secara tegas karena pertanggungjawabannya juga berbeda.

Uraian tentang perbedaan perjanjian leasing dengan bentuk perjanjian lainnya sebagaimana telah diulas di atas bermaksud memperjelas kedudukan para pihak dalam perjanjian leasing. Demikian juga dengan uraian tentang bentuk dari pihak lessor yang mungkin terdiri dari satu lessor atau beberapa lessor.

Secara singkat pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing adalah Lessor, Lessee, dan Supplier. Lessor adalah merupakan pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkannya. Lessor dapat berupa perusahaan pembiayaan yang bersifat *multi finance* atau perusahaan khusus yang bergerak dalam bidang leasing. Lessee adalah pihak yang memerlukan barang modal. Supplier adalah pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi obyek leasing, barang modal mana dibayar oleh lessor kepada supplier untuk kepentingan lessee.

Dari uraian tersebut dapatlah dikatakan bahwa hubungan hukum itu terjadi antara lessor dengan supplier, lessor dengan lessee. Hubungan antara lessor dengan supplier adalah hubungan jual beli barang modal untuk kepentingan lessee. Tidak sebagaimana layaknya jual beli pada umumnya bahwa seharusnya barang yang dibeli diterima oleh pembeli, dalam leasing barang yang dibeli diserahkan kepada pihak lain, yaitu lessee. Hubungan hukum antara supplier dengan lessee tidak terdapat hubungan hukum hanya pihak supplier mempunyai kewajiban menyerahkan barang yang dibeli oleh lessor kepada lessee. Hubungan hukum leasing yang sesungguhnya terjadi antara lessor dengan lessee.

Disamping itu untuk sistem leasing ini menyangkut dua perjanjian tertulis. Pertama perjanjian jual-beli antara lessor dan supplier, dan yang kedua perjanjian leasing antara lessor dan lessee.

Di bawah ini akan dijelaskan secara singkat mengenai kedua perjanjian tersebut :

- a. Perjanjian antara Lessor dan Supplier (perjanjian jual beli), setelah orang atau badan hukum (calon lessee) yang memerlukan barang modal tersebut memperhitungkan secara cermat barang modal apakah yang dibutuhkan dan dengan kualifikasi tertentu maka pihak tersebut menghubungi dealer/vendor (pabrik dari barang modal yang dibutuhkan). Kemudian perusahaan leasing (lessor) membuat perhitungan-perhitungan dan kondisi-kondisi yang akan diperjanjikan. Apabila diantara pihak-pihak tersebut yaitu lessor dan lessee sudah terjadi persesuaian, baik mengenai harga serta kondisi-kondisi dan lessor dengan vendor.
- b. Perjanjian antara Lessor dengan Lessee, setelah barang modal tersebut dibeli oleh lessor (pihak yang menyewakan) dari supplier, kemudian diadakan perjanjian leasing antara lessor dan lessee yang sebelumnya lessor akan mengadakan penelitian terhadap calon lesseena antara lain :
  - Meneliti keadaan keuangan calon lesseena dengan meminta data/laporan keuangan dari kegiatan perusahaan.
  - Meneliti pengolahan/management perusahaan calon lessee.
  - Meneliti pasaran hasil produksinya serta prospeknya.

- Meneliti segi teknis dan pasaran barang modal yang akan menjadi obyek luas.
- Meneliti hubungan dagang yang dipunyai serta reputasinya.
- Meminta jaminan dari pihak lessee atau penanggung.

Apabila jenis lease sudah ditentukan, dan pihak-pihak yang berkepentingan memasuki tahap penyusunan perjanjian leasing, maka semuanya perlu menyadari bahwa perjanjian itu hanyalah berlaku sebagaimana bentuknya untuk para pihak. Tujuan utama dari perjanjian lease, adalah : 1) sebagai pernyataan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak 2). Sebagai petunjuk bagi pelaksanaan segala kegiatan-kegiatan yang disebut dalam perjanjian. Suatu daftar penelitian dari sudut dan pertimbangan dalam praktek dan hukum dalam tiap kontrak lease perlu dipertimbangkan.

Maka identifikasi suatu perjanjian leasing karenanya harus :

- Mempunyai nama yang cukup jelas untuk menyatakan tujuan dan ruang lingkup;
- Menunjukkan dengan kata-kata yang tepat mengenai pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, apakah perorang, kelompok ataupun persekutuan/badan hukum, seperti pemilik, rekan, direktur dan sebagainya;
- Menyebutkan dengan jelas tanggal dan tempat pelaksanaan perjanjian, guna menunjukkan daya ikatannya;
- Memerinci hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang bersangkutan dengan se jelas mungkin;

- Menguraikan pertimbangan/alasan yang membuat perjanjian itu mengikat para pihak yang bersangkutan;
- Menyebutkan dengan jelas tanggal bermula dan berakhirnya perjanjian;
- Dilengkapi dengan tanda tangan dari pihak dengan menjelaskan pula jabatan atau kedudukan mereka masing-masing.

Selanjutnya dengan berpegang pada azas kebebasan berkontrak dari pasal 1338 B.W., dan berlakunya pasal 1548 s/d 1580 B.W. tentang sewa-menyewa terhadap perjanjian leasing, maka dalam hal hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian leasing adalah sebagai berikut :

#### **A. Hak para Lessor**

- a. Menagih dan memperoleh pembayaran uang sewa secara berkala, sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditentukan menurut perjanjian.
- b. Memasuki tempat-tempat diletakkannya/ditematkannya barang tersebut untuk sementara waktu secara tetap dan atau dipergunakan, untuk mengadakan pemeriksaan dan pengujian terhadap barang tersebut.
- c. Menarik dan menahan suatu deposit atau uang sewa dimuka dari lessee, sebagai pengaman terhadap kewajiban dari lessee untuk taat pada perjanjian leasing dan setiap perubahannya.
- d. Lessor bebas untuk menggunakan deposit atau uang sewa yang dibayar di muka bilamana lessee melakukan pelanggaran terhadap perjanjian.
- e. Menarik dan menguasai kembali barang modal yang disewakan, apabila lessee melakukan wanprestasi.

- f. Sebagai pemilik barang lessor diperbolehkan untuk mengalihkan hak dan kewajiban di bawah perjanjian leasing atau melakukan perjanjian pembebanan jaminan atas barang yang disewa tersebut.

#### **B. Kewajiban pihak Lessor**

- a. Menyediakan barang yang akan disewakan kepada lessee.
- b. Menyerahkan dan memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan kepada lessee kenikmatan dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.
- d. Pada operating lease, lessor dapat memberikan jasa-jasa dalam hubungan dengan penyewaan tersebut seperti biaya pemeliharaan, asuransi, pajak dan biaya-biaya lainnya yang biasanya melekat pada barang modal tersebut.

Hak dan kewajiban pihak lessee :

#### **A. Hak pihak Lessee :**

- a. Menerima dan mempergunakan barang yang disewa sesuai dengan perjanjian.
- b. Bebas menentukan macam barang dan mutu serta pabrik pembuat yang dibutuhkannya.
- c. Setelah jangka waktu sewa berakhir, lessee berhak untuk menggunakan hak pilih (optie) untuk membeli barang modal, atau memperbaharui lease.

#### **B. Kewajiban pihak Lessee :**

- a. Membayar uang sewa tepat pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

- b. Memakai dan memelihara barang yang disewakannya sebagai bapak rumah tangga yang baik dan sesuai dengan waktu, cara pemakaian dan pemeliharaan.
- c. Menjaga dan merawat barang dengan baik dan atas biaya dari lessee, dengan memperhatikan rekomendasi dari pabrik pembuatnya.
- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan dimana perlu dan mengganti suku cadang/spare parts yang telah rusak dengan spare parts yang baru dan sesuai dengan rekomendasi pabrik pembuat, dan meminta izin secara tertulis terlebih dahulu kepada lessor kalau penggantian spare parts itu bukan dengan spare parts yang asli dari pabrik pembuat, dengan biaya yang ditanggung oleh lessee, yang mana kemudian spare parts itu akan dianggap bagian dari barang dan menjadi hak milik lessor.
- e. Mengadakan tindakan-tindakan pengaman terhadap bahaya kebakaran, pencurian atau kerusakan atas barang, dengan biaya ditanggung lessee.
- f.. Atas perintah dari lessor, maka lessee wajib menempelkan suatu plakat/tanda yang mana tanda itu mengidentifikasikan bahwa hak milik atas barang adalah tetap di tangan lessor.
- g. Pada capital/financial lease, lessee menanggung biaya pemeliharaan, asuransi, pajak dan biaya-biaya lainnya yang biasanya melekat pada pemakaian modal tersebut.

## II.2 Jaminan Kebendaan Dalam Perjanjian Leasing

Pentingnya jaminan dalam perjanjian leasing adalah bahwa transaksi leasing melibatkan sejumlah besar modal, dan kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak sangat mungkin terjadi. Untuk menjamin kelancaran dan ketertiban pembayaran yang sewa (rental) serta mencegah timbulnya kerugian, pihak lessor dapat dan lazimnya akan meminta jaminan-jaminan dari lessee. Jaminan-jaminan tersebut pada umumnya hampir sama dengan apa yang diberikan atau dikehendaki oleh bank pada suatu transaksi meminjam uang atau loan agreement, tergantung dari keadaan yang dihadapi dan kemampuan dari pihak-pihak yang memberikan jaminan.

Lessor dapat dan lazimnya meminta jaminan-jaminan dari lessee antara lain berupa :

- a) Jaminan kebendaan, yang terdiri atas :
  - a. Jaminan tidak bergerak/tetap; berupa : hak tanggungan.
  - b. Benda bergerak; berupa : fiducia, gadai atas saham-saham perusahaan lessee (pledge of share by the company shareholders)
- b) Jaminan (borgtocht) ; terdiri dari :
  - Jaminan perorangan
  - Jaminan perusahaan
- c) Penanggung (assignment of insurance proceeds)
- d) Pelimpahan tagihan-tagihan lessee kepada lessor (Assignment of accounts receivable)

e) Deposito jaminan (security deposit)

f) Bank garansi

Jaminan yang bersifat kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas benda suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri dan berhubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan dapat diperalihkan. Pemberi jaminan kebendaan selalu berupa menyendirian suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur.

Pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut suatu hak “preferent” atau kedudukan untuk didahulukan, yaitu hak mendahului terhadap para kreditur lainnya. Memberikan suatu barang dalam jaminan, berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas barang itu.

Dalam hukum perdata terutama mengenai lembaga jaminan penting artinya pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak. Atas dasar perbedaan tersebut, menentukan jenis lembaga jaminan yang mana yang dapat digunakan untuk menjamin kredit yang akan diberikan.

Lembaga jaminan yang dipergunakan dalam leasing untuk benda tetap adalah hak tanggungan. Mengenai hak tanggungan itu telah diatur oleh UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hal ini berarti bahwa hak jaminan yang dibebankan atas benda tetap berupa tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna

bangunan itu adalah hak tanggungan yang sebagai lembaga hukum yang bersumber pada UUPA dalam hal pasal 5 UUPA.

Sedangkan jaminan benda bergerak dalam leasing adalah lembaga jaminan, Fiducia yang dahulu sering disebut dengan fiduciaire Eigendomsoverdacht (F.E.O) atau pemindahan hak milik secara kepercayaan, yaitu merupakan suatu bentuk jaminan atas benda-benda bergerak, maupun benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotik, sebagai jaminan kepada kreditur yang diserahkan adalah hak milik dari barang tersebut sedangkan barangnya secara fisik tetap dikuasai oleh debitur (penyerahan secara *constitutum posseeorium*). Jadi hubungan hukum antara debitur pemberi fiducia dan kreditur penerima fiducia adalah suatu hubungan hukum berdasarkan atas kepercayaan, sebagaimana ditentukan dalam pasal (1) angka (1) Undang-undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia.

Mengenai penyerahan dalam fiducia ini, berarti pihak yang menyerahkan atau memberi fiducia haruslah benar-benar pemilik. Maka untuk sekedar memperoleh kepastian biasanya penerima fiducia meminta kepada pemberi fiducia dalam perjanjian pembebanan jaminan fiducia untuk membuktikan bahwa ia adalah orang berhak bertindak atas barang yang difiduciakan, dan bahwa barang tersebut bebas dari segala beban, dan hal itu merupakan salah satu hak yang harus ada dalam akta jaminan fiducia. Berdasarkan pasal 5 UU No. 42 Tahun 1999, ditentukan bahwa : Pembebanan Benda dengan Jaminan Fiducia dibuat dengan akta Notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fiducia.

Dalam perjanjian leasing, apabila pihak lessor menghendaki jaminan dari pihak lessee, dan lessee memberikan jaminan fiducia atas benda bergerak, maka segala macam benda bergerak ataupun apa yang dianggap benda bergerak ataupun apa yang dianggap benda tidak bergerak (tanah, rumah, pabrik, dan sebagainya) dapat dijamin secara fiducia. Karena hak milik dari barang-barang yang dileasingkan (disewa guna usahakan) tersebut tetap ada pada lessor.

Guna memenuhi asas publisitas, sekaligus merupakan jaminan kepastian hukum terhadap lessor maupun kreditur lainnya mengenai benda yang telah dibebani jaminan fiducia, maka penerimaan jaminan fiducia wajib melakukan pendaftaran fiducia, dalam lingkup Departemen Kehakiman dan HAM, sebagaimana ditentukan dalam pasal 11, 12, 13 UU No. 42 Tahun 1999.

Dengan demikian kreditur/lessor dijamin haknya sebagai pemegang "title" penyerahan hak milik atas barang-barang yang difiduciakan dan mempunyai hak untuk menjual barang-barang itu apabila lessee tidak membayar kewajibannya, hal tersebut sebagaimana ditentukan dalam pasal 15 UU No. 42 Tahun 1999, yang bunyi lengkapnya sebagai berikut :

- (1) Dalam sertifikat jaminan fiducia sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 (1) dicantumkan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- (2) Sertifikat jaminan fiducia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

(3) Apabila debitor cidera janji, penerima fiducia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jamimam fiducia atas kekuasaannya sendiri.

Dan lesse dapat dituntut tindak pidana penggelapan apabila ia menjual barangnya tanpa seijin lessor. Jaminan benda bergerak lainnya adalah Gadai atas saham-saham perusahaan lessee (pledge of shares by the company shareholders). Gadai adalah merupakan pemberian jaminan benda bergerak, yang benda tersebut diserahkan oleh debitor dalam kekuasaan kreditur, dan kreditur dapat mengambil Pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari kreditur-kreditur lain (pasal 1150 B.W.). benda bergerak disini yang dimaksudkan adalah barang tidak bertubuh seperti surat-surat berharga dan piutang-piutang (pasal 511 B.W.). Kreditur pemegang gadai seperti juga hak tanggungan dan fiducia, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi (diutamakan) dari pemegang piutang-piutang lainnya (pasal 1133 B.W.). Mereka tergolong para kreditur preferent yang pemenuhan piutangnya harus diutamakan dari para kreditur lain terhadap hasil penjualan dari benda yang dipakai sebagai jaminan.

Dalam praktek leasing, lessee sebagai suatu badan hukum (seperti PT) mempunyai saham-saham perusahaan yang dalam hukum digolongkan pada benda bergerak, yang dapat diberikan sebagai jaminan untuk pelunasan kewajibannya berupa gadai atas saham perusahaan. Dalam hal ini yang berwenang untuk memberikan dan menandatangani perjanjian gadai adalah pemegang saham perusahaan yang bersangkutan.

Seperti telah dikemukakan di atas, gadai hanya dapat berlaku secara hukum apabila benda-benda yang digadaikan diserahkan kepada kreditur, untuk

itu kreditur harus menyelidiki apakah hal badan hukum (PT) yang mengajukan dan menerbitkan sertifikat/surat saham itu sudah sesuai atau tidak bertentangan dengan anggaran dasar perusahaan apabila saham-saham tersebut dijadikan sebagai jaminan atas gadai. Biasanya hal ini dilakukan atau dipercayakan kepada pengacara dari kreditur/lessor yang bersangkutan.

Dalam hal debitur/lessee wanprestasi, untuk melakukan penjualan saham-saham kreditur/lessor harus mengajukan persoalan ini ke pengadilan yang berwenang. Oleh sebab itu, untuk hal inipun harus dibuat dalam bentuk akta notaris agar mempunyai kedudukan yang lebih kuat bagi lessor.

### **II.3 Bentuk Jaminan Lainnya Dalam Perjanjian Leasing**

#### **A) Penanggungan (borgtocht)**

Penanggungan atau borgtocht adalah suatu bentuk perjanjian yang diatur dengan tegas dalam B.W., yang menentukan bahwa adanya pihak ketiga yang menjamin pembayaran kembali, manakalah debitur/lessee tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

Dengan demikian pemenuhan prestasi hanya dapat dipertahankan terhadap pihak-pihak tertentu, yaitu si debitur/lessee atau penanggungnya. Pasal 1820 B.W. memberikan pengertian, bahwa yang dimaksud dengan penanggung (borgtocht) adalah suatu perjanjian yang didalamnya menentukan bahwa seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang (debitur/lessee) mengikatkan diri untuk memenuhi hutang dari si debitur.

Tujuan dan isi dari penanggungan itu adalah memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok. Berarti adanya penanggungan itu

dikaitkan dengan perjanjian pokoknya, jadi perjanjian penanggungan itu bersifat *accessoir*, dan ketentuan-ketentuan mengenai *borgtocht* tidak boleh bertentangan atau melebihi dari perjanjian pokoknya.

Bentuk perjanjian penanggungan adalah berbentuk dan biasanya bersifat sepihak, namun dalam praktek untuk kepentingan pembuktian lazim terjadi dalam bentuk yang tertulis, misalnya dalam akta notaris. Syarat yang harus dipenuhi sebagai penanggung adalah kecakapan menurut hukum untuk mengikatkan dirinya, cukup mampu mempunyai perikatan dan berdiam di wilayah Indonesia (pasal 1827 B.W.)

Penanggung (*borg*, *quarantor*) tidak boleh mengikatkan diri lebih, maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat daripada perikatan debitur. Jadi penanggungan hanya boleh diadakan untuk hanya sebagian saja dari utangnya. Jika terjadi demikian maka penanggungan itu tidak batal sama sekali, melainkan sah hanya untuk apa yang meliputi perjanjian pokoknya (pasal 1822 B.W.).

Dalam praktek leasing, penanggungan/jaminan dari pihak ketiga untuk Pelunasan kewajiban-kewajiban lessee, dapat berupa jaminan perorangan (*personal guaranty*) dan Jaminan perusahaan (*corporate guaranty*).

Jaminan yang bersifat perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya.<sup>5</sup> ini berarti adanya

---

<sup>5</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwam, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, Liberty, Yogyakarta, 1980, h. 47.

seorang pihak ketiga (secara pribadi) yang menjamin memenuhi perutusan manakala debitur wanprestasi.

Dalam leasing, jaminan perorangan ini sangat penting, dan yang bertindak selaku penjamin adalah salah satu direksi (misalnya direktur) atau pemegang saham dari perusahaan lessee yang bersangkutan, yang tentunya mengetahui lebih dalam mengenai kondisi dan kemampuan perusahaannya; ataupun oleh pihak ketiga lainnya yang umumnya mempunyai kemampuan untuk menjadi penjamin.

Dengan adanya seorang penjamin, maka perusahaan leasing (lessor) akan merasa lebih aman, berdasarkan pemikiran bahwa tentunya seorang calon penjamin tentunya harus orang yang benar-benar dikenal dan mempunyai reputasi yang berpengaruh dalam dunia bisnis dan tidak akan merusak namanya sendiri, atau ia juga memiliki benda-benda tidak bergerak yang berharga atau saham-saham di perusahaan lain. Hal ini semua tentunya harus diteliti lebih dahulu oleh lessor.

Jaminan yang bersifat perusahaan seperti halnya dengan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perusahaan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya.

Dalam leasing, yang bertindak selaku penjamin dalam jaminan perusahaan adalah suatu perusahaan sebagai suatu badan hukum, misalnya perseroan terbatas (P.T) dalam surat perjanjiannya dinyatakan bahwa salah seorang direksi ataupun orang yang berwenang untuk itu yang bertindak selaku dan untuk atas nama perusahaan yang bersangkutan sebagai penjamin. Untuk itu harus dipelajari dan

diselidiki lebih dahulu apakah pihak yang mengatasnamakan perusahaan tersebut benar-benar kompeten untuk bertindak sebagai quarantor/penjamin, hal ini dapat dilihat dari anggaran dasar perusahaan tersebut. Umumnya dalam praktek leasing, yang memberikan atau bersedia sebagai penjamin dalam jaminan perusahaan ini adalah badan hukum/P.T yang termasuk dalam kelompok atau group lessee.

#### **B) Asuransi (assignment of insurance proceeds)**

Setiap perusahaan yang bergerak dalam bidang leasing akan mewajibkan pihak lessee untuk mendapatkan asuransi atas barang yang sedang di-leased. Hal ini bukan saja untuk perlindungan bagi lessee sebagai pemakai barang, tetapi terutama bagi pihak yang menyewakan (lessor) sebagai pemilik barang tersebut.

Asuransi yang disyaratkan/diwajibkan oleh pihak lessor adalah berupa kerusakan fisik (kebakaran, kecelakaan, pencurian, dan kerugian-kerugian lainnya) Lesseelah yang akan mengikatkan diri untuk mengasuransikan resiko atas biaya sendiri berkenaan dengan barang yang bersangkutan. Ini ditentukan dalam perjanjian leasing.

Dalam polis yang bersangkutan dicantumkan pula bahwa lessor dinyatakan sebagai yang turut Tertanggung, dengan perkataan lain dalam polis asuransi dimasukkan suatu klausula bahwa keuntungan (benefit) termasuk juga untuk lessor, yang berarti bahwa apabila kelas terjadi peristiwa kerusakan fisik seperti yang diperjanjikan atas benda-benda yang di-leased oleh lessee, maka hasil (proceeds) dari asuransi yang diterima oleh lessee itu harus diserahkan kepada lessor.

Dengan demikian, pihak lessor masih terus dapat melangsungkan pelaksanaan perjanjian, dan karenanya pihak lessee pun masih harus melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa, tentunya dengan pertimbangan bahwa untuk sementara waktu kewajiban lessee akan dikurangi.

Mengingat sangat pentingnya masalah asuransi ini, maka pada setiap perjanjian leasing seharusnya dimuat ketentuan-ketentuan yang menyangkut resiko tentang kerugian dan kerusakan dari benda yang di-leased bertalian dengan pertanggung jawaban hukum yang ada hubungannya dengan barang itu.

### **C) Pelimpahan tagihan-tagihan lessee kepada lessor (assignment of accounts receivable)**

Bentuk jaminan ini juga berdasarkan atas kepercayaan dari kreditur (lessor). Debitur (lessee) melimpahkan/mengandaikan tagihan-tagihan dan piutang yang diterima ataupun yang akan diterima oleh lessee kepada lessor. Istilah gadai disini, berbeda dengan istilah gadai (pledge) dalam gadai atas saham-saham perusahaan lessee yang telah dijelaskan di muka, benda-benda yang dijaminakan secara gadai diserahkan kepada kreditur atau kepada pihak ketiga yang menguasainya atas nama kreditur. Tapi gadai pada jaminan berupa pelimpahan tagihan dan piutang lessee ini atau dalam istilah asing disebut "assignment", maksudnya adalah penerimaan tagihan-tagihan dan piutang-piutang lessee yang diserahkan kepada lessor, sedangkan tagihan dan piutang ini belum ada atau baru akan ada setelah dibuatnya perjanjian penjaminan ini. Jadi tidak mungkin diserahkan pada saat itu juga (yang merupakan syarat gadai) kepada lessor, hal ini yang membedakannya dengan gadai atas nama saham-saham perusahaan lessee di

atas. Persamaannya, adalah bahwa baik saham-saham perusahaan maupun tagihan dan piutang lessee, keduanya termasuk/digolongkan dalam benda tak bergerak yang tak bertubuh.

Agar lebih aman, pihak lessor harus meminta kepada lessee daftar tagihan dan piutang yang diterima oleh lessee, agar apabila terjadi pelanggaran akan mudah bagi lessor untuk menghubungi atau memberitahu kepada debitur-debitur dari lessee untuk melaksanakan pembayaran sesuai dengan yang sudah diperjanjikan. Tagihan-tagihan dan piutang-piutang lessee itu dapat berupa antara lain: hasil penjualan barang yang diproduksi oleh perusahaan lessee, atau hasil keuntungan dari usahanya, dan sebagainya baik itu sudah dan atau yang ada, tergantung dalam bidang apa perusahaan lessee itu bergerak.

Biasanya dalam praktek leasing, dalam perjanjian jaminannya dimuat klausula bahwa tagihan-tagihan dan piutang tersebut tetap dapat dilaksanakan dan diterima sendiri oleh lessee, tetapi dalam hal-hal tertentu terlihat gejala-gejala lessee tidak mentaati kewajibannya maka lessor berhak untuk menerima tagihan dan piutang lessee dari debitur itu langsung kepada lessor.

#### **D) Deposito jaminan (security deposit)**

Setelah penanda-tanganan perjanjian lesse atau serentak dengan pelaksanaan dari perjanjian lease, lessor dapat menarik suatu deposito sesuai dengan yang diperjanjikan guna menjamin ketaatan lessee terhadap perjanjian leasing. Deposito tersebut akan ditahan oleh lessor dan akan dipelihara tetap dalam jumlah yang sama sampai jangka waktu perjanjian berakhir. Juga deposito itu tidak akan dipakai suatu pembayaran sewa, melainkan akan dikembalikan lagi

kepada lessee dalam jumlah yang sama (tanpa bunga) dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh lessee sekedar yang disyaratkan dalam perjanjian lease, pada waktu berakhirnya perjanjian atau perpanjangan.

**E) Bank garansi :**

Bank garansi ini mirip dengan borgtocht, dan untuk ini diatur dalam pasal 1316 B.W, disamping itu ketentuan-ketentuan mengenai borgtocht berlaku pula untuk bank garansi ini. Dalam praktek leasing walaupun jarang sekali dipergunakan, tapi perusahaan leasing dapat meminta jaminan terhadap bank yang ditunjuk oleh lessee bersedia menjamin pelaksanaan perjanjian lease yang dibuat antara perusahaan leasing dengan lessee. Bank yang ditunjuk dan bersedia menjamin itu biasanya adalah bank kepada siapa lessee sering berhubungan dan menjadi nasabahnya. Dalam hal ini lease tentunya mempunyai reputasi yang baik dalam hubungannya dengan bank tersebut. Apabila timbul peristiwa yang merugikan pihak lessor maka bank harus membayar semua kewajiban lessee sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian lease, maka hubungan bank dengan lessee adalah seperti kreditur dengan debitur dalam hutang piutang biasa.

**BAB III****PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN LEASING****3. 1 Wanprestasi sebagai penyebab timbulnya sengketa dalam perjanjian leasing**

Hakikat suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang mana pihak yang satu wajib untuk melakukan prestasi (debitor) dan pihak yang lain berhak atas suatu prestasi (kreditor). Dengan demikian perjanjian leasing akan melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Jika pihak debitor/lessee tidak melakukan kewajiban yang telah diperjanjikan, maka dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi yaitu tidak terlaksananya perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji dari salah satu pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “Wanprestatie”, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.

Ada empat bentuk wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dari seseorang debitur. 1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya; 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Subekti, **Hukum Perjanjian**, Cet IX, Internusa, Jakarta, 1989, h. 45.

Wanprestasi tentu akan mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian sebab ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang menimbulkan kerugian itu harus bertanggung jawab, dan untuk meminta pertanggung-jawaban dari pihak yang melakukan wanprestasi, haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>7</sup> a) Prestasi yang diperjanjikan sudah tiba waktunya untuk dituntut pelaksanaannya; b) Pihak debitur sebagai pihak yang wajib melakukan prestasi tidak melaksanakan suatu tangkisan yang dapat membebaskan dia dari tanggung jawab; c) Telah dikeluarkannya surat Tegoran (somasi) dari kreditur.

Untuk somasi (Tegoran) tidak selalu diperlukan pada setiap bentuk wanprestasi, karena somasi hanya diperlukan bilamana ternyata jangka waktu dari suatu perikatan adalah tidak jelas. Dengan demikian somasi hanya diperlukan dalam hal/bentuk wanprestasi yang tidak melaksanakan prestasi dan wanprestasi yang terlambat melakukan prestasi (wanprestasi No. 1 & 3). Sedangkan untuk bentuk wanprestasi No. 2 & 4 masing-masing menyerahkan barang tidak seperti yang diperjanjikan dan melaksanakan/melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian tidak perlu lagi disomasi, karena dengan dilakukannya perbuatan itu maka wanprestasi sudah terjadi.<sup>8</sup>

Menurut pasal 1238 B.W. ada 2 bentuk somasi :

- 1) Surat perintah: adalah perintah yang dituangkan dalam tulisan yang dikeluarkan oleh pengadilan melalui juru sita.

---

<sup>7</sup> J.H. Nuewenhuis, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Terjemahan Djasadin Saragih, Universitas Airlangga, Surabaya, 1985, h. 68-69.

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 70 – 71.

- 2) Akta sejenis: adalah suatu perintah yang bentuk maupun isinya adalah sama dengan akta.

Kedua bentuk ini dalam perbuatannya dilakukan oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang seperti hakim, jaksa, polisi dan notaris. Syarat dilakukannya tegoran pertama harus ditujukan kepada pihak yang bersangkutan. Kedua menunjukkan waktu pelaksanaan prestasi tersebut. Ketiga Waktu mana harus sesuai dengan keadaan (tidak terlalu pendek ataupun tidak terlalu lama)

Dengan adanya tegoran ini, pihak ditegor (debitur) bertanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut, debitur yang melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi keperdataan. Sanksi keperdataan atau akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi ada 4 macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor, atau ganti rugi (pasal 1243 B.W.).
2. Pembatalan perjanjian melalui hakim (pasal 1266 B.W.).
3. Peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 B.W.)
4. Membayar biaya perkara apabila diperkirakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).

Ganti kerugian menurut ketentuan pasal 1243 B.W. dapat diperinci menjadi 3 unsur, yaitu :

- Biaya (konstan), yaitu segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak/kreditur, misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan,
- Rugi (schaden), yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- Bunga (interestan), yaitu kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Dalam hal ini, tidak semua kerugian yang diderita oleh kreditur harus diganti oleh debitur, menurut ketentuan pasal 1247 & 1248 B.W, dapat diketahui bahwa debitur hanya wajib membayar ganti rugi atas: 1) Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan, 2). Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi (lalai).

Mengenai syarat-syarat “dapat diduga” tidak hanya ditunjukkan pada kemungkinan timbulnya kerugian saja, tetapi juga meliputi jumlah atau besarnya kerugian. Jadi apabila jumlah kerugian melampaui batas yang dapat diduga, maka kelebihan yang melampaui itu tidak boleh dibebankan kepada debitur, kecuali debitur ternyata melakukan tipu daya seperti yang dimaksudkan pasal 1247 B.W. Syarat “akibat langsung” membawa kita pada teori *conditio sine qua non* dan teori *adequate*. Menurut teori *conditio sine qua non*, setiap peristiwa adalah penting dan mengakibatkan terjadinya akibat. Teori ini terlalu luas sehingga sulit untuk dipakai menentukan terjadinya akibat. Menurut teori *adequate*, yang dimaksud akibat langsung adalah apabila peristiwa yang pertama secara langsung diakibatkan oleh peristiwa yang kedua dan menurut pengalaman manusia yang

normal dapat diduga akan terjadi. Dalam praktek peradilan ternyata teori adequate ini yang dianut.

Selain pembatasan di atas, ada lagi satu pembatasan, yaitu apabila peristiwa berupa pembayaran sejumlah uang, maka kerugian yang diderita oleh kreditor kalau pembayaran itu terlambat adalah berupa interest, rente atau bunga, diatur dalam pasal 1250 B.W. Bunga yang harus dibayar karena nilai ini disebut "moratoir interest". Ketentuan ini berlaku kalau para pihak tidak mengadakan perjanjian tersendiri mengenai bunga tersebut. demikianlah pembatasan-pembatasan pasal 1247, 1248, 1250 B.W dalam hal pembayaran ganti rugi yang dapat dituntut oleh kreditor terhadap debitur yang lalai.

Pembatalan perjanjian melalui hakim, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan, jadi perjanjian ditiadakan. Hal ini diatur pada pasal 1266 B.W, dimana ditentukan pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim. Jadi tidak mungkin perjanjian itu batal secara otomatis pada waktu debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Yang membatalkan perjanjian bukan kelalaian debitur tetapi putusan hakim, sehingga putusan hakim itu bersifat konstitutif dan amar putusannya berbunyi membatalkan perjanjian.

Peralihan resiko kepada debitur, seperti yang disebutkan dalam pasal 1237 ayat 2 B.W bahwa jika si berhutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungan si berhutang. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

Membayar biaya perkara, sebagai salah satu sanksi bagi seorang debitur yang lalu tersimpul dalam pasal 181 ayat 1 HIR (peraturan hukum acara), yaitu bahwa pihak yang dikalahkan dalam perkara wajib membayar ongkos perkara.

Untuk mengetahui apakah debitur benar-benar telah melakukan suatu wanprestasi mengingat wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka perlu dibuktikan di muka hakim. Menurut pasal 1267 B.W, dalam penerapannya ditetapkan bahwa kreditur dapat memilih alternatif tuntutan sebagai berikut :<sup>9</sup>.

1. Pemenuhan perjanjian
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. Ganti rugi saja
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi

Seorang debitur yang dituduh lalai dimintakan supaya kepadanya diberikan hukuman atas kelalaiannya, ia dapat dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman membela diri dari hukuman-hukuman itu.

Ada tiga macam pembelaan tersebut<sup>10</sup> :

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*).
2. Mengajukan bahwa si berpiutang (kreditur) sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*)

---

<sup>9</sup> Setiawan R., **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Bina Cipta, Bandung, 1979, h. 18.

3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (pelepasan hak : *rechtsvewerking*).

Adanya keadaan memaksa (*overmacht*), Debitur berusaha menunjukkan bahwa tidak terlaksananya perjanjian itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa tersebut. Jadi tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaan itu bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Dalam hal itu pihak debitur harus membuktikan keadaan memaksa tersebut.

Bahwa si piutang (kreditur) sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*). Debitur yang dituduh lalai dan dituntut membayar ganti rugi mengajukan pembelaan di muka hakim bahwa kreditur sendiri juga tidak menepati janjinya. Dalam setiap perjanjian timbal-balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya sebagaimana ditugaskan dalam pasal 1478 B.W. Misalnya, pembeli yang menuduh penjual tidak menyerahkan barang pada waktunya, sedangkan ia sendiri tidak memberikan uang muka.

### **III. 2. Alternatif Penyelesaian sengketa dalam leasing**

Dalam setiap perkara perdata terdapat beberapa alternatif penyelesaian bila terjadi sengketa antara para pihak, artinya undang-undang tidak memaksa orang yang bersengketa untuk menyelesaikan dengan cara tertentu. Berbeda dengan perkara pidana yang melibatkan aparat negara maka setiap perkara pidana

---

<sup>10</sup>. Subekti., *Op. cit.*, h. 55.

harus diselesaikan di pengadilan, kecuali undang-undang sendiri mengatur lain. Alternatif penyelesaian dalam perkara perdata itu adalah dengan cara musyawarah, arbitrase atau melalui pengadilan.

Penyelesaian melalui musyawarah, artinya para pihak melakukan kesepakatan untuk mengakiri sengketa. Isi kesepakatan itu terserah para-pihak. Undang-undang tidak melarang penyelesaian secara musyawarah ini, hanya saja sebaiknya hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis, walaupun tidak ada keharusan. Keharusan secara tertulis hanya berlaku bagi kesepakatan hasil musyawarah antara Serikat dengan majikan. Alternatif penyelesaian sengketa secara musyawarah dalam perjanjian leasing dalam praktek tidak dituangkan dalam perjanjian, berbeda dengan penyelesaian dengan arbitrase yang harus dimuat dalam salah satu klausul perjanjiannya

Cara penyelesaian kedua adalah dengan arbitrase, istilah arbitrase sering disebut juga peradilan wasit. Pengertian arbitrase dapat dikutip dari pendapat Gifis Steven H, yang dikutip kembali oleh Munir Fuady, yaitu suatu pengajuan sengketa, berdasarkan perjanjian antara para pihak, kepada orang-orang yang dipilih sendiri oleh mereka untuk mendapatkan suatu keputusan<sup>11</sup>. sedangkan menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa ditentukan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan kepada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Dari pengertian tersebut dapatlah dipahami bahwa arbitrase ini harus berdasarkan kehendak para pihak yang telah dituangkan dalam perjanjiannya terlebih dahulu.

Arbiter atau wasit ditunjuk dan disepakati oleh para pihak sendiri. Semua keputusan yang diambil oleh arbiter mengikat secara hukum kepada para pihak. Tentang penyelesaian dengan cara arbitrase ini berpedoman pada UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa.

Alternatif penyelesaian ketiga adalah melalui pengadilan. Penyelesaian di pengadilan ini biasanya dipilih apabila dua alternatif yang telah disebutkan sebelumnya tidak disepakati. Dengan kata lain penyelesaian di pengadilan merupakan alternatif terakhir, dikatakan demikian karena penyelesaian melalui pengadilan memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Penyelesaian sengketa yang praktis dan murah adalah dengan cara arbitrase.<sup>12</sup> Tata cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan tunduk kepada hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam HIR.

---

<sup>11</sup> Munir Fuady., **Arbitrase Nasional Alternatif Penyelesaian sengketa Bisnis**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 12.

<sup>12</sup> Yahya Harahap, **Arbitrase**, Pustaka Kartini, Jakarta, 1991, h. 50.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN**

#### **4.1 Kesimpulan**

- a. Hubungan hukum antara lessor dan lessee adalah dalam bentuk perjanjian sewa guna usaha, dan dilandasi harus saling percaya, akan tetapi kepercayaan itu selalu disertai adanya jaminan. Jaminan dalam perjanjian leasing dapat berupa benda, baik benda bergerak, benda tidak bergerak maupun benda tidak berwujud. Jaminan benda tetap dapat berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Jaminan benda tetap ini biasanya dibuat dalam bentuk hak tanggungan. Jaminan benda bergerak bisa dalam bentuk fiducia atau gadai atas saham-saham perusahaan. Jaminan lainnya dapat berupa asuransi, bank garansi, borgtocht dan lain sebagainya.
- b. Setiap hubungan hukum, terutama dalam bisnis, selalu berpotensi untuk timbul sengketa. Salah satu penyebab timbulnya sengketa adalah wanprestasi (cidera janji) yang dapat diselesaikan dengan tiga cara, yaitu musyawarah arbitrase atau melalui pengadilan.

#### **4.2 Saran**

- a. Sebaiknya mengenai jaminan dalam leasing diatur secara tersendiri dalam peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur tentang leasing.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku – buku

Fuady Munir, **Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek**, Citra Aditya Bakti Bandung, 1995.

-----, **Arbitrase Nasional Alternatif Penyelesaian Sengketa bisnis**, Citra Aditya Bakti Bandung, 2000.

Harahap, Yahya, **Arbitase**, Pustaka Kartini, Jakarta 1991, h.50.

Mulyadi, Kartini, **Perjanjian Leasing**. Jakarta 2-3 Maret 1992.

Masjchoen Sofyan Sri Soedewi, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan**, Liberty, Yogyakarta, 1980.

Simatupang Richard Burton, **Aspek Hukum dalam Bisnis**, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

Subekti, **Hukum Perjanjian, Cet IX**, Internusa, Jakarta, 1989.

-----, S.H., dan Tjitrosudibio, **Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)**, Pradnya Paramita.

Setiawan, **Pokok – Pokok Hukum Perikatan**, Rina Cipta Bandung 1979, h.18

### Peraturan Perundang – Undangan

Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991.

SK. Menteri Keuangan Memperindag Kop RI No. Kep 122/MK/IV/I/1974 dan No.30/Kpb/I/1974.

SK. Menkeu No. 1251/KMK.013/1988

Undang – undang No. 42 tahun 1999 tentang **Jaminan Fiducia**

Undang – undang No. 30 tahun 1999 tentang **Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa**