

**TERJADINYA INGKAR JANJI (WANPRESTASI)
DALAM PERJANJIAN *FINANCIAL LEASE* SERTA
PELAKSANAAN HUKUMNYA¹**

Oleh : Kavin Ludgerus Dimpudus²

Christine S. Tooy³

Royke A. Taroreh⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Perjanjian *Financial Lease* Sebagai Salah Satu Bentuk Kontrak, hal-hal apa yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian *Financial Lease* dan bagaimana Pelaksanaan Hukum Dalam Hal Terjadi Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. *Financial lease* merupakan suatu alternatif pembiayaan perusahaan, seperti halnya peminjaman uang lewat perusahaan, seperti halnya peminjaman uang lewat kredit bank ataupun lembaga keuangan bukan bank. Pengertian pembiayaan alternatif berarti bahwa dalam peninjauan terhadap pengambilan suatu keputusan, apakah suatu perusahaan dalam usahanya untuk menambah perluasan usahanya akan menggunkana bank, lembaga keuangan bukan bank atau perusahaan leasing. 2. Dalam hal adanya wanprestasi tentu akan mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian, sebab ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang menimbulkan kerugian itu harus bertanggung jawab. Seorang debitur yang melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi atau hukuman. 3. Dalam hal sudah ada gejala-gejala *lessee* akan melakukan wanprestasi ataupun apabila *lessee* telah jelas-jelas melakukan wanprestasi, maka lessor dapat menuntut apa yang merupakan haknya atas jaminan tersebut. Untuk memperoleh kedudukan hukum yang kuat, maka seluruh jenis jaminan dalam suatu perjanjian leasing seharusnya dibuat dalam akta otentik atau notarial.

Kata kunci: wanprestasi; *financial lease*;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Mengingat bahwa transaksi leasing merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah modal besar dan kemungkinan terjadinya ingkar janji oleh para pihak, terutama di negara berkembang seperti Indonesia ini, maka untuk menjamin kelancaran dan ketertiban pembayaran uang sewa (*rentals*) serta mencegah timbulnya kerugian bagi pihak *lessor*, maka lembaga jaminan inilah yang dipergunakan untuk memperoleh rasa aman. Wanprestasi (ingkar janji) di sini dimaksudkan bahwa dalam masa berjalannya kontrak perjanjian leasing, salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, atau melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, atau melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Dalam hal ini ditekankan pada ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh pihak penyewa (*lessee*) sehingga diperlukan adanya lembaga jaminan tersebut dalam pemberian barang-barang *lease*.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perjanjian *Financial Lease* Sebagai Salah Satu Bentuk Kontrak ?
2. Hal-hal apa yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian *Financial Lease* ?
3. Bagaimana Pelaksanaan Hukum Dalam Hal Terjadi Ingkar Janji (Wanprestasi) ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk ke dalam kategori penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Perjanjian *Financial Lease* Sebagai Salah Satu Bentuk Kontrak

1. Ditinjau Dari Segi *Lessor*

Financial lease ini pada umumnya ini pada umumnya digunakan oleh perusahaan-perusahaan leasing di Indonesia. Bahwa *financial lease* ini adalah suatu bentuk perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah noncancelable bagi pihak *lessee*. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa *lessee* bersedia untuk melakukan serangkaian

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 18071101214

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

pembayaran uang atas penggunaan suatu asset yang menjadi objek *lease*. *Lessee* berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut, sedangkan hak kepemilikannya tetap dipegang oleh *lessor*.

Adanya hak kepemilikan pada pihak *lessor* merupakan suatu faktor pengamanan yang lebih menyakinkan jika dibandingkan dengan memegang barang dengan jaminan hipotik atau fidusia. Jadi dapat dikatakan bahwa pihak *lessor* mempunyai hak secara hukum untuk menjual barang *lease* secara probadi dan biasanya hal tersebut lebih mudah dan lebih cepat dilakukan jika dibandingkan dengan penjualan lelang.

Point-point di atas merupakan beberapa segi keuntungan yang akan dicapai oleh pihak *lessor* dalam perjanjian *financial*, sedangkan kerugiannya dapat berupa :

- a. Sebagai pemilik, *lessor* mempunyai resiko yang lebih besar dari pihak *lessee* sehubungan dengan barang *lease* maupun dengan kegiatan operasional-nya, yaitu adanya tanggung jawab atas tuntutan pihak ketiga jika terjadi kecelakaan ataupun kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh *lease property* tersebut;
- b. Pihak *lessor* walaupun statusnya sebagai pemilik dari *leased property* tetapi tidak bisa melakukan penuntutan (*claim*) kepada pabrik/ *supplier*-nya secara langsung, tindakan tersebut harus dilakukan oleh *lessee* sebagai pemakai barang;
- c. Sebagai pemilik barang, *lessor* secara hukum harus bertanggung jawab atas pembayaran beberapa kewajiban pajak tertentu;
- d. Walaupun *lessor* mempunyai hak secara hukum untuk menjual *leased property*, khususnya pada akhir periode *lease*, *lessor* belum tentu dapat yakin bahwa barang yang bersangkutan bebas dari berbagai ikatan seperti *liens* (gadai), *charges*, atau kepentingan-kepentingan lainnya.⁵

2. Ditinjau Dari Segi *Lessee*

Lessee adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan/barang yang akan di *leased*/yang disewakan, singkatnya ia merupakan pihak penyewa. Dalam hal ini perjanjian *financial*

lease, ada beberapa segi keuntungan yang akan diperolehnya, yaitu :

- a. *Capital saving*, yakni ia tidak perlu menyediakan dana yang besar, maksimum hanya *down payment* (uang muka) yang biasanya jumlahnya tidak banyak;
- b. Tidak diperlukan adanya jaminan (agunan);
- c. Terhindar dari resiko;
- d. Masih tetap mempunyai kesempatan untuk meminjam uang dari sumber-sumber lain sesuai dengan *credit-line* yang dimiliki;
- e. Mempunyai hak pilih (*option rights*).⁶

Sedangkan kerugian-kerugian yang dapat timbul bagi pihak *lessee* dalam bentuk perjanjian *financial lease* ialah :

- a. Hak kepemilikan barang hanya akan berpindah apabila kewajiban *lease* sudah diselesaikan dan hak opsi digunakan;
- b. Biaya bunga dalam perjanjian *financial lease* biasanya lebih besar daripada biaya bunga pinjaman bank;
- c. Seandainya terjadi pembatalan perjanjian suatu *lease*, maka kemungkinan biaya yang akan timbul cukup besar;
- d. Hak kepemilikan mungkin dianggap lebih ber-*prestige* dan lebih memberikan kepuasan kepada si pemilik;
- e. Kemungkinan hilangnya kesempatan memperoleh *benefit* dari *residual value*.⁷

3. Ditinjau Dari Segi Vendor

Vendor atau leveransir atau sering juga disebut *supplier* merupakan pihak ketiga dalam suatu perjanjian *financial lease*. Vendor tersebut biasanya menjual barang *lease* kepada *lessor*, dia bertindak selaku pihak penjual pada kontak *lease* dengan cara mengikatkan diri untuk memelihara dan memperbaiki barang yang di-*leased*-kan

Suatu perjanjian *financial lease*, biasanya dicantumkan klausula yang berbunyi sebagai berikut. Leveransir mengikatkan diri untuk memberikan garansi dan pelayanan (*service*) pada barang *leased* yang telah dibeli oleh *lessee* secara tunai. Leveransir membebaskan *lessor*

⁵ Charles Dulles Marpaung, "Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing", Integritas Press, Jakarta, 1985, hal. 20.

⁶ M.P. Sibarani, "Leasing", Tulisan yang disampaikan pada tanggal 29 Nopember 1985, di Fakultas Ekonomi Universitas Parahyangan, Bandung

⁷ *Ibid*

dari semua tuntutan yang mungkin dilakukan *lessee*, terhadap *lessor* tentang tidak baiknya barang itu, kekurangan atau cacad yang tampak dan/atau yang tidak tampak ataupun kesalahan pembuatan pabrik, sehingga *lessor* sama sekali tidak bertanggung jawab atas semua unsur dari penyebutan satu per satu dalam hal ini.⁸ Dalam hal lain klausula itu dapat berbunyi sebagai berikut. Leveransir menerangkan dengan turut sertanya menandatangani perjanjian ini, bahwa tandatangan yang dilakukan oleh dan atas nama dia dan *lessee* pada perjanjian ini adalah benar, dan bahwa bilamana uraian dari barang demikian pula penjelasan dari barang yang bersangkutan seperti harga, nomor, tahun pembuatan dan sebagainya tidak lengkap atau tidak benar, maka leveransir akan mengganti kerugian kepada *lessor*, yang menderita kerugian itu sebagai akibat ketidakbenaran perjanjian itu mengenai satu atau lebih hal tersebut.⁹

Jadi dari klausula di atas dapat kita lihat bahwa yang menjadi dasar dalam hal perjanjian *financial lease* bukan saja harga beli, melainkan juga keterangan tentang umur atau lamanya (ketahanan) bertalian dengan ekonomi, nilai sisa, biaya pemeliharaan dan kekuatan hasil.

Perlu kita ketahui bersama, bahwa klausula di atas dibuat apabila dalam perjanjian *financial lease* itu terlibat tiga pihak, dalam arti terdiri dari pihak perusahaan *lease (lessor)*, vendor (leveransir) dan pihak *lessee*. Jadi dalam hal ini kemungkinan terjadi pelbagai aturan antara mereka bertalian dengan risiko tersebut.

Dan tidak sedikit bahkan pada umumnya para vendor suka menyerahkan hal pengaturan keuangan berkenaan dengan penjualan barang-barang itu kepada sebuah bank atau badan lain yang biasa mengurus keuangan. Dengan demikian peranan bank dan sebagainya itu sangat penting dan diperlukan sekali.

Cara perjanjian *financial lease* yang lain seperti di atas, misalnya :

- a. Perusahaan *lease (lessor)* menutup kontrak *lease* langsung dengan langganannya dari leveransir (vendor). Klien yang bersangkutan sehubungan dengan kontrak *lease* itu tidak menanggung sesuatu risiko, kecuali bilamana dia

secara sukarela bersedia memikul risiko itu misalnya dengan cara perjanjian membeli kembali dengan perusahaan *lease* yang bersangkutan.

- b. Perusahaan *lease (lessor)* menutup kontrak *lease* dengan vendor (leveransir) yang menyewakannya lebih lanjut kepada langganannya. Leveransir itu memikul sendiri risiko sebagai debitur dalam hubungan dengan kliennya.

Bisanya bentuk kerjasama antara leveransir dan *lessor* itu sederhana saja, tidak memerlukan pengaturan yang khusus dan ruwet. Leveransir mengajukan pengajuan permintaan *lease* kepada *lessor* atau dapat juga ia sendiri memperkenalkan *lessor* kepada langganannya itu. Dengan cara demikian maka perjanjian *lease* itu ditutup langsung antara *lessor* dengan langganannya itu. Dan biasanya pula dapat pula dijanjikan (sebagai tambahan) bahwa untuk perantarannya itu leveransir akan menerima suatu komisi dari *lessor*. Tentang komisi ini dapat diperjanjikan secara bermacam-macam, disebabkan misalnya, karena kenaikan tarif dan sebagainya.

Sebaiknya pihak leveransir berhati-hati dalam memutuskan untuk memberikan fasilitas keuangan kepada para langganannya, karena kalau tidak, akan mengakibatkan kerugian bagi dirinya. Menurut kenyataannya pada saat ini, tidak banyak di antara para leveransir yang mampu menjalankan usaha bidang keuangan, disebabkan antara lain mengenai perjanjian *leasing* ini diperlukannya kecakapan atau keahlian dalam bidang ini.

Dari penjelasan-penjelasan di atas, dapatlah diketahui bahwa dalam suatu perjanjian *financial lease* itu, setiap pihak, baik pihak *lessor* sebagai perusahaan *lease*, pihak *lessee* sebagai pihak penyewa barang, maupun dari pihak vendor (leveransir) sebagai pihak penjual barang, maka dapat dikatakan bahwa masing-masing pihak mempunyai segi keuntungan maupun segi kerugian yang akan diterima dalam sebuah perjanjian *financial lease*.

Pada dasarnya masing-masing pihak akan berusaha untuk menerima keuntungan yang lebih memuaskan dirinya dalam perjanjian *financial lease* itu. Dan tidak ada pihak yang ingin menderita kerugian dalam perjanjian yang dibuat, sehingga masing-masing pihak akan berusaha untuk membuat klausula-klausula

⁸ Komar Andasasmita, "Notaris, Leasing dan Praktek", Penerbit : Ikatan Notaris, Bandung, 1993, hal. 133-134

⁹ *Ibid*

yang tidak akan merugikan pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

B. Hal-Hal Yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Ingkar Janji (Wanprestasi) Dalam Perjanjian *Financial Lease*

Adakalanya suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu : wanprestasi/ingkar janji dan *overmacht*. Dalam penulisan Skripsi ini penulis lebih mengfokuskan diri dalam bidang wanprestasi. Ini bukan berarti bahwa penulis tidak menganggap penting masalah *overmacht* dalam suatu perjanjian. Ini karena pembahasan masalah wanprestasi lebih mencerminkan isi dari Skripsi ini.

Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*", yang arti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.

Ada empat wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dari seorang debitur :

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

Dalam hal adanya wanprestasi tentu akan mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian, sebab ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang menimbulkan kerugian itu harus bertanggung jawab. Seorang debitur yang melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi (Pasal 1234 KUH Perdata).

2. Pembatalan perjanjian melalui hakim (pasal 1266 KUH Perdata).
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Untuk mengetahui apakah debitur benar-benar melakukan suatu wanprestasi, mengingat bahwa wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka perlu dibuktikan di muka hakim. Menurut pasal 1267 KUH Perdata, dalam penerapannya ditetapkan bahwa kreditur dapat memilih alternatif tuntutan sebagai berikut :

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

Dalam perjanjian leasing, ingkar janji atau wanprestasi yang disebabkan oleh kelalaian dari pihak *lessee* (debitur) adalah mengenai soal pembayaran uang sewa atau pembayaran lainnya yang sudah merupakan kewajiban pihak *lessee* sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian dan juga mengenai dilanggarnya atau tidak dipatuhinya kewajiban ataupun larangan-larangan bagi *lessee* seperti yang tercantum dalam perjanjian.

Pengaturan tentang peristiwa ingkar janji/wanprestasi sebenarnya bukan merupakan ciri khas dari perjanjian *financial lease*, akan tetapi ada hal-hal yang memerlukan perhatian khusus di sini :

1. Bahwa pembebanan peristiwa wanprestasi harus berpatokan pada alokasi pembebanan risiko dari masing-masing pihak;
2. Bahwa *lessor* berkepentingan untuk memperoleh upaya-upaya tertentu dalam hal *lessee* wanprestasi, tanpa *lessor* diharuskan menghentikan perjanjian leasing. Upaya tersebut misalnya dapat berupa penarikan kembali barang leasing sampai *lessee* memenuhi kewajiban-kewajibannya.¹⁰

¹⁰ Mohammad Idwan Ganie, "*Kontrak Leasing*", dalam IKAHI/ALI LEASE FINANCE SEMINAR, 16 Oktober, 1986, Hotel Sahid Jaya Jakarta

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

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

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

1. *Lessee* menunda-nunda pembayaran sewa yang seharusnya dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal tertentu, ataupun ia melakukan pembayaran, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar uang sewa itu atau terlambat membayar denda itu;
3. Dalam keadaan tidak mampu atau tidak mau lagi membayar uang sewa, hal ini terjadi dengan kemungkinan pihak *lessee* jatuh pailit¹¹ sehingga tidak mampu membayar sewa barang yang dileasernya atau memang dengan sengaja *lessee* tidak membayar sewa yang sudah jatuh tempo pembayarannya;
4. Melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian leasing itu sendiri, misalnya *lessee* dengan tanpa seizin *lessor* (secara tertulis) mengalihpakaikan barang yang di *leased*-nya kepada pihak lain, menjadikan barang itu sebagai jaminan terhadap hutangnya; atau menjual barang tersebut dengan tujuan antara lain melepaskan diri dari pembayaran sewa yang dilanggarnya; atau menghilangkan label barang dan sebagainya.

Sebenarnya untuk mengatasi masalah-masalah yang dapat dilakukan oleh pihak *lessee*, pihak *lessor* telah menetapkan sanksi-sanksi yaitu :

1. untuk setiap keterlambatan membayar uang sewa, maka *lessee* harus membayar bunga sekian persen, sebulan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sewa;
2. Menarik suatu deposito guna menjamin ketaatan *lessee* atas perjanjian leasing (*security deposit*) yang akan dikembalikan lagi kepada *lessee* dengan dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh *lessee* tanpa bunga;
3. Menarik dan menguasai kembali barang yang di *leased*, di mana biaya-biaya harus ditanggung oleh *lessee*, termasuk pembongkaran dan pemindahan dari tempat *lessee* ke tempat *lessor*.

Pada prinsipnya ada tiga macam putusnya perjanjian leasing, yaitu karena Konsensus, Wanprestasi, dan karena *Force Majeur*. Namun oleh karena sesuai judul bahasan Skripsi ini, maka penulis hanya akan membahas tentang putusnya perjanjian leasing karena wanprestasi. Wanprestasi atau *breach of contract* merupakan salah satu sebab sehingga berjalannya kontrak menjadi terhenti. Dalam hal ini yang dimaksud dengan wanprestasi adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak.

KUH Perdata vide Pasal 1239 menentukan bahwa dalam suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga. Alternatif lain selain dari tuntutan hanya ganti rugi oleh pihak yang dirugikan, maka dapat juga dituntut pelaksanaan perjanjian itu sendiri dengan atau tanpa ganti rugi.

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

1. Wanprestasi Yang Di Diamkan

Hukum kita tidak mengenal yang namanya doktrin *Substantial Performance*. Doktrin

¹¹ Pailit adalah sebuah proses dimana seorang debitur memiliki kesulitan untuk membayar utangnya

Substantial Performance mengajarkan bahwa yang dianggap tidak melaksanakan wanprestasi oleh salah satu pihak sehingga pihak lainnya dapat memutuskan kontrak adalah jika prestasi yang tidak dilaksanakan tersebut cukup substantial dalam kontrak yang bersangkutan. Jika prestasi yang gagal dilaksanakan tersebut tidak substantial, yakni jika misalnya hanya prestasi kecil saja, maka menurut doktrin *Substantial Performance*, kontrak belum bisa diputuskan oleh pihak lain. Sungguhpun bagi pihak yang dirugikan tidak tertutup kemungkinan untuk meminta ganti rugi jika cukup alasan untuk itu.

Dalam sistem hukum kita, doktrin *Substantial Performance* tidak dikenal, tetapi dalam praktek lewat berbagai cara, konsekuensi dari doktrin *Substantial Performance* juga tetap berlaku. Yaitu dalam hal-hal sebagai berikut :

1) Sistem Pasif

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

2) Sistem *Waiver*

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

3) Sistem *Item*

Kemungkinan lain, yaitu dengan memperinci item-item yang apabila dilanggar oleh salah satu pihak, maka pihak yang lain dapat memutuskan kontrak leasing, dengan

kewajiban pergantian kerugian atas pihak yang telah menyebabkan kerugian. Ini berarti, item-item tersebut merupakan semacam *substantial performance* bagi para pihak. Konsekuensi selanjutnya dari sistem item seperti ini adalah bahwa karena para pihak dari semula menginginkan bahwa salah satu pihak baru dapat memutus kontrak jika pihak lain tidak melakukan prestasi-prestasi seperti yang tersebut dalam item-item yang telah terperinci tersebut, maka ini berarti pihak lain tersebut tidak dapat memutus kontrak leasing jika misalnya salah satu pihak tidak melakukan prestasinya tetapi prestasi tersebut tidak termasuk yang disebutkan dalam item-item tersebut.

2. Wanprestasi Pemutus Kontrak Leasing

Bisa saja karena alasan-alasan tertentu, salah satu pihak memutuskan kontrak leasing yang bersangkutan. Alasan pemutusan kontrak adalah karena pihak lain telah melakukan wanprestasi terhadap satu atau lebih klausula dalam kontrak leasing. Tidak peduli apakah prestasi yang tidak dipenuhi tersebut substansial atau tidak. Kecuali ditentukan lain dalam kontrak yang bersangkutan, seperti telah diuraikan di muka. Dalam suatu kontrak leasing, banyak item, yang apabila dilanggar terutama oleh *lessee*, maka kontrak dianggap putus. Yang paling penting di antaranya tentu apabila *lessee* tidak membayar uang cicilan pada saat jatuh tempo. Tetapi ada yang mengganjal dalam praktek, karena adanya ketentuan dalam Pasal 1266 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut :

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya :

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

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

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

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

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

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

1) Cacat Tersembunyi

Siapakah yang mesti bertanggung jawab seandainya kemudian diketahui bahwa sebenarnya barang leasing tersebut mengandung cacat yang tersembunyi, dan bagaimanakah konsekuensi hukumnya. Menurut hukum tentang jual beli, maka di antara kewajiban dari pihak penjual adalah menanggung bahwa barang obyek jual beli tersebut bebas dari cacat yang tersembunyi (vide Pasal 1491 KUH Perdata). Jelaslah bahwa yang bertanggung jawab terhadap cacatnya barang yang tersembunyi adalah pihak penjual. Tetapi, dalam kasus leasing masalahnya berbeda dengan jual beli. Sebab dalam transaksi leasing pihak *lessor* bukanlah penjual barang, melainkan pihak yang menyediakan dana. Sedangkan pihak yang menjual barang adalah *supplier*. Maka pantaslah karenanya pihak *supplier* yang harus bertanggung jawab secara hukum. Penyelesaian seperti ini tentunya dalam hal pihak *supplier* ikut menjadi para pihak dalam perjanjian leasing, dan ikut menandatangani kontrak leasingnya. Yang menjadi soal bagaimana jika dalam kontrak leasing, pihak *supplier* tidak ikut menjadi para pihak. Untuk itu hukum mengkonstruksikan dua macam kemungkinan, yang kedua-duanya diikuti dalam praktek yaitu pertama pihak

lessor yang mengorder barang leasing dari *supplier* untuk *lessee*. Maka dalam hal ini *lessee* hanya punya hubungan kontrak dengan *lessor*, karena itu dia dapat menggugat *lessor* terhadap kerugiannya, sementara *lessor* dapat menggugat kembali pihak *supplier*. Dan kedua model lainnya adalah pihak *lessee* yang mengorder barang langsung dari pihak *supplier*, sementara pihak *lessor* yang akan memberi dana. Maka dalam hal seperti ini, jika terdapat cacat yang tersembunyi, pihak *lessee* dapat menggugat langsung pihak *supplier*. Sementara pihak *lessor* selaku pihak yang hanya memberikan dana terlepas dari tanggung jawabnya. Sementara *lessee* dapat saja menggugat tanggung jawab dari pihak mana dia telah membeli barang tersebut.

Selain itu, jika cacat tersembunyi tersebut atas barang yang merupakan obyek leasing berbentuk *Sale and Lease Back*, maka penjual di sini adalah pihak *lessee* sendiri. Sehingga pihak *lessee* tersebutlah yang harus bertanggung jawab penuh. Jika *supplier* yang harus bertanggung jawab, hanya semata-mata karena dengan dialah pihak *lessee* atau *lessor* yang telah melakukan kontrak jual beli. Kemudian, *supplier* dapat menggugat ganti kerugian kepada pihak mana dia telah mengambil barang tersebut. Misalnya pihak yang telah memproduksi barang, secara tidak langsung berdasarkan teori tanggung jawab produksi, tetapi *in concreto* berdasarkan kontrak jual beli dengan produser.

Hanya saja, jika pihak *supplier* hanya bertindak sebagai agen saja untuk prinsipalnya, maka yang bertanggung jawab secara hukum adalah pihak prinsipalnya. Hal ini masih berlaku secara strict dalam sistem hukum kita, berhubung sistem hukum kita tidak mengenal “Teori *Collateral Contract*”.

Teori *Collateral Contract*, merupakan teori yang dianut di beberapa negara maju, yang mengajarkan bahwa tidak peduli apapun status dari para *supplier/dealer*, asalkan ada unsur bahwa dia “mempengaruhi” pihak pembeli untuk membeli barang, maka pihak *supplier/dealer* sendiri sudah langsung bertanggung jawab secara hukum atas barang yang dijualnya. Sebab, dalam hal ini pihak *supplier/dealer* haruslah menanggung bahwa barang tersebut haruslah *merchantable*. Di negaranegara yang menganut teori *Collateral*

Contract, teori tersebut sering diterapkan untuk kasus-kasus leasing.

2) Cacat Tidak Tersembunyi

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

3) Barang Rusak Karena Kesalahan *Lessee*

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

4) Barang Rusak Bukan Karena Kesalahan *Lessee*

Jika barang leasing rusak bukan karena kesalahan *lessee*, biasanya ada dua model penyelesaian, yaitu (1) dianggap sama saja dengan seandainya barang rusak karena kesalahan *lessee*, dengan berbagai konsekuensi yuridisnya. Menurut hemat penulis, hal ini adalah tidak tepat, sungguhpun model seperti ini lazim juga terjadi dalam praktek, dan terbaca dengan jelas dalam kontrak leasing yang bersangkutan. Sebabnya tidak layak, karena model seperti itu sangat tidak adil dan sangat memberatkan pihak *lessee*. Dan (2) adalah model yang memasukan rusaknya barang leasing yang bukan kesalahan *lessee* ke dalam kategori *force majeure*. Ini tentu yang

lebih adil. Bahkan, kecuali sudah dengan tegas ditentukan lain dalam kontrak, maka jika terjadi kerusakan yang demikian, "demi hukum" ketentuan tentang *force majeure* haruslah diterapkan. Terlepas apakah *force majeure* yang demikian dicakupi oleh asuransi atau tidak.

C. Pelaksanaan Hukum Dalam Hal Terjadinya Ingkar Janji/Wanprestasi

Apakah akibatnya bila pejanjian *financial lease* yang telah berjaln itu berakhir karena terjadinya wanprestasi dari pihak *lessee*? apakah Undang-Undang ada mengatur mengenai hal ini? Dalam hal apabila pihak *lessee* melakukan salah satu dari bentuk-bentuk wanprestasi, maka dalam pelaksanaan hukumnya Undang-Undang menghendaki si kreditur (pihak *lessor*) untuk memberikan pernyataan lalai kepada pihak debitur (*lessee*). Ini dapat dibaca dalam pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

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

Jadi dalam hal wanprestasi oleh pihak *lessee* yang berutang itu pada pokoknya harus dinyatakan dulu secara formal, yaitu dengan memperingatkan yang berhutang atau *lessee* bahwa kreditur atau pihak *lessor* menghendaki pembayaran seketika atau jangka waktu pendek yang ditentukan. Singkatnya hutang itu harus ditagih dan yang lalai harus ditegor dengan suatu peringatan atau "*sommatie*".

Akan tetapi sesuai juga dengan pasal 1238 KUH Perdata tersebut, kewajiban untuk memberikan pernyataan lalai atau peringatan itu dapat ditiadakan dengan jalan menentukan dalam perjanjian, bahwa suatu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee* cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran angsuran uang sewa, atau sejak saat dilakukannya tindakan-tindakan yang dilarang oleh perjanjian tersebut, tanpa lagi diperlukan suatu pernyataan atau tegoran tertulis dari pihak *lessor*. Dan juga perlu diketahui bahwa pasal 1238 KUH Perdata tersebut bersifat mengatur (*regelent recht*) dan tidak merupakan *obligatoir* (bersifat memaksa).

Selanjutnya bisa dilihat pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

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

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

Seperti diketahui bahwa perjanjian leasing itu tidak dapat diputuskan secara sepihak, akan tetapi dengan adanya peristiwa wanprestasi yang dibebankan kepada *lessee* menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan perjanjian leasing yang bersangkutan. Dan menurut pasal 1266 KUH Perdata ditentukan bahwa walaupun syarat batal telah dicantumkan dalam suatu persetujuan yang bertimbal balik, dan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, namun pemutusan suatu persetujuan timbal balik secara sepihak harus dilakukan dengan putusan hakim. Akan tetapi karena ketentuan pasal 1266 KUH Perdata itu hanya bersifat mengatur, maka ia dapat dikesampingkan oleh para pihak. Oleh karena itu dalam suatu perjanjian leasing, sebaiknya dicantumkan suatu klausula yang mengesampingkan berlakunya pasal 1266 KUH Perdata tersebut.

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

Dalam hal apabila terjadi pembatalan secara sepihak dari pihak *lessor* akibat kejadian kelalaian, bagaimanakah pelaksanaan hukumnya? Menurut prakteknya, maka pihak *lessor* berhak untuk menagih semua cicilan dan biaya-biaya yang belum lunas terbayar dan menerima pengembalian barangnya.

Seperti diketahui bahwa dalam suatu perjanjian leasing, sebenarnya tidak dibenarkan untuk memutuskan perjanjian secara sepihak, tetapi dikarenakan peristiwa wanprestasi yang dibebankan kepada *lessee* yang menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan perjanjian leasing yang bersangkutan.

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

Menurut hemat penulis, dalam hal tersebut hendaknya pihak *lessor* dan pihak *lessee* diadakan penghitungan kembali demi penyesuaian masing-masing kepentingan. Dan bilamana tidak terdapat perseesuaian paham. Maka kasus tersebut dapat diajukan ke pengadilan, dan hakimlah yang akan mengadilinya di mana hakim berwenang untuk mengurangi jumlah yang harus dibayar pihak *lessee* kepada pihak *lessor* berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. *Financial lease* merupakan suatu alternatif pembiayaan perusahaan, seperti halnya peminjaman uang lewat perusahaan, seperti halnya peminjaman uang lewat kredit bank ataupun lembaga keuangan bukan bank. Pengertian pembiayaan alternatif berarti bahwa dalam peninjauan terhadap pengambilan suatu keputusan, apakah suatu perusahaan dalam usahanya untuk menambah perluasan usahanya akan menggunkana bank, lembaga keuangan bukan bank atau perusahaan leasing.
2. Dalam hal adanya wanprestasi tentu akan mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian, sebab ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang menimbulkan kerugian itu harus bertanggung jawab. Seorang debitur yang melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi atau hukuman.
3. Dalam hal sudah ada gejala-gejala *lessee* akan melakukan wanprestasi ataupun apabila *lessee* telah jelas-jelas melakukan wanprestasi, maka *lessor* dapat menuntut apa yang merupakan haknya atas jaminan tersebut. Untuk memperoleh kedudukan hukum yang kuat, maka seluruh jenis jaminan dalam suatu perjanjian leasing seharusnya dibuat dalam akta otentik atau notarial

B. Saran

1. Pada dasarnya masing-masing pihak akan berusaha untuk menerima keuntungan yang lebih memuaskan dirinya dalam perjanjian *financial lease* itu. Dan tidak ada pihak yang ingin menderita kerugian dalam perjanjian yang dibuat, sehingga masing-masing pihak akan berusaha untuk membuat klausula-klausula yang tidak akan merugikan pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.
2. Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan ke pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, maka

hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

3. Bilamana tidak terdapat persesuaian paham. Maka kasus tersebut dapat diajukan ke pengadilan, dan hakimlah yang akan mengadilinya di mana hakim berwenang untuk mengurangi jumlah yang harus dibayar pihak *lessee* kepada pihak *lessor* berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, "*Aspek Yuridis Dalam Leasing*", Rineka Cipta, Jakarta, 1994
- Charles Dulles Marpaung, "*Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*", Integritas Press, Jakarta, 1985
- Frank Taira Supit, "*The Legal Aspects of Leasing*", *Institute for International Research*, 1982
- Kartini Muljadi, "*Leasing ditinjau dari Aspek Hukumnya*", disajikan pada Seminar Penjajagan Alternatif Pendanaan Proyek-proyek Industri Kimia Dasar dengan Sistem Leasing, Jakarta, 13-14 Mei 1985
- Komar Andasasmita, "*Notaris, Leasing dan Praktek*", Penerbit : Ikatan Notaris, Bandung, 1993
- Komar Andasasmita, "*Notaris, Leasing dan Praktek*", Ikatan Notaris, Bandung, 1993
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, "*Kompilasi Hukum Perikatan*", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, "*Hukum Jaminan Di Indonesia - Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*", Libert, Yogyakarta, 1980
- Subekti, "*Hukum Perjanjian*", Intermedia, Jakarta, 1998
- Subekti, "*Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*", Alumni, Bandung, 1982

Sumber-Sumber Lain

M.P. Sibarani, "*Leasing*", Tulisan yang disampaikan pada tanggal 29 Nopember 1985, di Fakultas Ekonomi Universitas Parahyangan, Bandung

Mohammad Idwan Ganie, "*Kontrak Leasing*", dalam IKAHI/ALI *LEASE FINANCE SEMINAR*, 16 Oktober, 1986, Hotel Sahid Jaya Jakarta