

ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI LESSOR TERHADAP KERUGIAN YANG DIALAMI

AKIBAT WANPRESTASI¹

Oleh: Alivia Z A. Pasaribu²

Roosje Lasut³

Roy Victor Karamoy⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana hak *lessor* dalam objek *leasing* yang digunakan oleh *lessee* apabila *lessee* wanprestasi dan bagaimana perlindungan hukum akibat wanprestasi oleh *lessee* dalam *leasing*, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Pada prinsipnya pemilik yuridis objek *leasing* adalah *lessor* dan hanya akan berpindah apabila kewajiban *lessee* sudah diselesaikan dan hak opsi beli (pada *financial lease*) digunakan. Sehingga dalam hal terjadi wanprestasi oleh pihak *lessee* dalam *leasing* yang menyebabkan *lessee* tidak dapat menggunakan hak opsi belinya, maka pemilik yuridis objek *leasing* yang bersangkutan adalah *lessor*. 2. Bentuk perlindungan hukum terhadap *lessor* dalam objek *leasing* apabila *lessee* wanprestasi adalah dilakukan dalam beberapa tahapan, yaitu perlindungan dilakukan melalui klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian *leasing* itu sendiri, melalui jaminan tertentu sebagai jaminan hukum bagi *lessor* untuk pelunasan hutangnya dan perlindungan yang diberikan kepada *lessor* melalui ketentuanketentuan umum mengenai hukum perikatan yang diatur dalam buku III KUH Perdata.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Leasing.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan dalam suatu masyarakat dapat dilihat dari perkembangan lembaga yang ada pada masyarakat tersebut, baik di bidang ekonomi, sosial, budaya dan politik. Sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan Pembangunan Nasional, peran serta pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan harus semakin ditingkatkan pula. Keadaan tersebut baik langsung maupun tidak langsung akan menuntut lebih aktifnya kegiatan di bidang pembiayaan. Kehadiran *leasing* bagi perusahaan mempunyai peranan penting dalam

membantu para pengusaha khususnya di Indonesia, baik bagi usaha kecil, menengah ataupun usaha besar. Melalui kegiatan ini para pengusaha akan dengan cepat dapat mengatasi masalah pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka perlukan. *Leasing*/sewa guna usaha tidak memberikan persyaratan yang memberatkan dan dengan sistem pendanaannya yang fleksibel menyebabkan bisnis ini bisa berkembang dengan cepat di Indonesia.⁵ Di Indonesia lembaga ini baru ada pada tahun 1974 dengan dikeluarkannya beberapa surat keputusan menteri yang mengatur tentang sewa guna usaha, yaitu :

- a. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan No. 122, No. 32, No. 30 Tahun 1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
- c. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 650 Tahun 1974 tanggal 6 Mei Tahun 1974 tentang Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan Dan Besarnya Bea Materai Terhadap Usaha *Leasing*.

Ketiga surat keputusan menteri tersebut merupakan titik awal sejarah perkembangan pengaturan *leasing* sebagai lembaga bisnis pembiayaan di Indonesia.⁶ Menurut Munir Fuady meskipun terdapat berbagai variasi dari para pihak yang terlibat dalam sistem pembiayaan berpolakan *leasing*, pada prinsipnya para pihak tersebut adalah : (1) *Lessor*, yakni merupakan pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara *leasing* kepada pihak yang membutuhkannya. Dalam hal ini *lessor* bisa merupakan perusahaan pembiayaan yang bersifat "*multi finance*," tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak di bidang *leasing*. (2) *Lessee*. Ini merupakan pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukkan kepada *lessee*. (3) *Supplier*. Merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi objek *leasing*, barang modal mana dibayar oleh *lessor* kepada *supplier* untuk kepentingan *lessee*.⁷ Dalam Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 1169/KMK01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna (*Leasing*) ditentukan dua jenis *leasing*, yaitu :

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101086

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Sunaryo, . *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Edisi I, Cet. III, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 46.

⁶ Sunaryo, *op.cit.*, hal. 48

⁷ Munir Fuady, . *Hukum Tentang Pembiayaan*, Cet. V, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 7.

- a. *Finance lease* (sewa guna usaha dengan hak opsi);
- b. *Operating lease* (sewa guna usaha dengan tanpa hak opsi).

Yang diartikan dengan *finance lease* adalah kegiatan guna usaha, di mana penyewa guna usaha/*lessee* pada akhir masa kontrak mempunyai hak untuk membeli objek *leasing* berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama (Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan). Ada 3 (tiga) unsur yang tercantum dalam definisi di atas, yaitu :

- a. Adanya pihak *lessor* dan *lessee*;
- b. Adanya hak opsi;
- c. Didasarkan atas nilai sisa (residu).

Hak opsi adalah hak yang diberikan kepada *lessee* untuk membeli objek *leasing* pada akhir masa kontrak, yang didasarkan pada nilai residu. Dalam 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*.⁸ Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian baik sebagian maupun seluruhnya.⁹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.¹⁰ Dalam pelaksanaan perjanjian *leasing*, wanprestasi umumnya dilakukan oleh pihak *lessee*, baik itu yang bersifat sementara dalam arti menunggang dan kemudian membayar, dan juga yang bersifat tetap dalam arti persoalan itu terpaksa diselesaikan melalui proses hukum.¹¹ *Lessor* sebagai pemilik barang yang di-*lease* adalah pihak yang paling berkepentingan jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee*, karena tidak selamanya pengambilan objek *leasing* dan pelaksanaan hak-haknya akibat wanprestasi oleh pihak *lessee* dapat dilaksanakan dengan lancar dan secara damai, selain itu *lessor* belum tentu

dapat yakin bahwa barang (objek *leasing*) yang bersangkutan bebas dari berbagai ikatan seperti *liens* (gadai), *charges* (hak tanggungan), atau kepentingan-kepentingan lainnya.¹⁸

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana hak *lessor* dalam objek *leasing* yang digunakan oleh *lessee* apabila *lessee* wanprestasi?
2. Bagaimana perlindungan hukum akibat wanprestasi oleh *lessee* dalam *leasing*?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif.

HASIL PEMBAHASAN

A. Hak *Lessor* Dalam Objek *Leasing* Yang Digunakan Oleh *Lessee* Apabila *Lessee* 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.¹² Dalam pelaksanaan perjanjian *leasing*, wanprestasi umumnya dilakukan oleh pihak *lessee*, wanprestasi tersebut dapat berupa ; menunda pembayaran sewa, tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran sewa, tidak mampu sengaja atau tidak sengaja tidak membayar sewa yang sudah jatuh tempo, serta mensub-*lease*, mengalihkan, menjual, menjadikan barang tersebut sebagai jaminan hutang dengan tujuan antara lain melepaskan diri dari pembayaran sewa yang dilanggar serta menghilangkan barang dan lain sebagainya. Hal-hal yang dapat mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi dalam *Leasing* menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan, antara lain :

- 1) *Lessee* menunda-nunda pembayaran sewa yang telah seharusnya dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal tertentu, ataupun ia-melakukan pembayaran, tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan;
- 2) Tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar uang sewa itu atau terlambat membayar denda itu ;

⁸ Salim,. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Cet. V, Sinar Grafika,. Jakarta, 2010, hal. 143.

⁹ Sarwono,. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Edisi I, Cet. II, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 304.

¹⁰ Ahmadi Miru,. *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, Edisi I, Cet. II, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 74.

¹¹ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal,. *Aspek Yuridik Dalam Leasing*, Cet. I, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1994, hal 46

¹² Munir Fuady,. *Hukum Tentang Pembiayaan, (Dalam Teori Dan Praktek)*,. Cet. III, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 2002, hal 45

- 3) Dalam keadaan tidak mampu ataupun tidak mau lagi membayar uang sewa, hal ini terjadi dengan kemungkinan pihak *lessee* jatuh pailit hingga tidak bisa membayar sewa barang yang di-leased nya, atau memang dengan sengaja *lessee* tidak membayar sewa yang sudah jatuh tempo pembayarannya ;
- 4) Melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian *lease* itu sendiri, misalnya mensubleasekan barang yang di-leased tersebut di mana *lessee* dengan tanpa seizin *lessor* (secara tertulis) mengalihpakaikan barang yang di-leasednya 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.¹³

Dalam *leasing* apabila pihak *lessee* melakukan salah satu dari bentuk-bentuk ingkar janji/wanprestasi, maka untuk pelaksanaan hukumnya Undang-Undang menghendaki si kreditur (pihak *lessor*) untuk memberikan suatu pernyataan lalai kepada pihak debitur (*lessee*). Hal ini terdapat dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan : "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Jadi, hal ingkar janji/wanprestasi/kelalaian atau *default* oleh pihak *lessee* yang berhutang 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 dilegur dengan suatu peringatan atau "Somasi".¹⁴ Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi timbul disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan (Wanprestasi).¹⁵ Menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan kewajiban untuk

memberikan pernyataan lalai atau somasi tersebut dapat diiadakan 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 teguran tertulis dari pihak *lessor*. Perlu juga diketahui bahwa pasal 1238 KUHPerdata tersebut hanya bersifat mengatur (*regelend recht*) dan bukan merupakan *obligatoir* (bersifat memaksa).¹⁶ Subekti dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* juga menyatakan bahwa apabila dalam suatu kontrak sudah ditetapkan kapan atau dalam hal-hal mana si berhutang dapat dianggap lalai, maka tidak diperlukan suatu somasi atau peringatan.¹⁷ Sehingga dengan dicantumkannya klausula yang menentukan kapan *lessee* dapat dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian *leasing* maka somasi tidak diperlukan lagi. Hal ini tentunya akan menguntungkan bagi pihak *lessor*, khususnya dari segi waktu.

Secara garis besar ada 2 (dua) kemungkinan yang timbul akibat adanya wanprestasi oleh *lessee* yang berdampak pada kedudukan objek *leasing*, yaitu apabila perjanjian *leasing* tetap ada dan apabila perjanjian *leasing* tersebut berakhir, baik karena diputus secara sepihak oleh *lessor* ataupun melalui putusan hakim. Kemudian, seperti yang telah diketahui pula bahwa perjanjian *leasing* dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu *financial lease* (*leasing* dengan hak opsi) dan *operating lease* (*leasing* dengan tanpa hak opsi),¹⁸ berdasarkan hal ini maka akan menimbulkan beberapa kemungkinan terkait kedudukan hukum objek *leasing* yang bersangkutan apabila terjadi wanprestasi oleh pihak *lessee*, kemungkinan-kemungkinan tersebut diantaranya : Apabila perjanjian *leasing* putus: Pada *financial lease* : Perjanjian *leasing* merupakan pengembangan dari perjanjian sewa menyewa konvensional. Karena itu, seperti biasanya dalam hubungan antara yang menyewakan dengan penyewa, maka yang menjadi pemilik yuridis dari benda objek sewa tersebut adalah pihak yang menyewakan benda yang dalam hal ini adalah pihak *Lessor*, dan bukan pihak penyewa benda yang bersangkutan (*lessee*).¹⁹ Pada perjanjian *financial*

¹³ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 46-47

¹⁴ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 48-49

¹⁵ Salim, *op.cit.*, hal. 96.

¹⁶ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, Hal. 49

¹⁷ Subekti, *loc.cit.*

¹⁸ Sunaryo, *loc.cit.*

¹⁹ Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 35.

lease terdapat hak opsi beli, dimana pihak *lessee* diberikan kesempatan berupa hak pilih untuk membeli barang modal atau memperpanjang *lease* sewaktu perjanjian itu berakhir.²⁰ Namun, menurut Munir Fuady apabila karena alasan apa pun, pihak *lessee* tidak menggunakan hak opsi-nya, maka dia tetap saja berstatus sebagai penyewa, sampai dengan kontrak *leasing* berakhir.²¹ Sehingga dalam hal terjadi putusnya perjanjian *leasing* akibat wanprestasi oleh pihak *lessee* akan menyebabkan pihak *lessee* tidak dapat menggunakan hak opsi-nya, maka pemilik yuridis dari objek *leasing* yang bersangkutan adalah tetap merupakan *lessor*. Pada *operating lease* : Dalam *operating lease* penyewa guna usaha (*lessee*) tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa/barang modal. (Pasal IE Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor: 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan). Menurut Salim H.S dalam bukunya yang berjudul *Perkembangan Hukum Innominat di Indonesia* yang dimaksud dengan tanpa hak opsi tersebut adalah bahwa *lessee* tidak mempunyai hak untuk membeli barang modal pada akhir masa kontrak. Perbedaan yang menonjol antara *finance lease* dengan *operating lease* adalah terletak pada substansi kontrak ada atau tidak adanya hak opsi. Di dalam *operating lease* tidak ada hak opsi, sedangkan *finance lease* dicantumkan hak opsi.²² Dengan demikian maka dalam hal putusnya perjanjian *leasing* akibat wanprestasi oleh pihak *lessee* yang menjadi pemilik yuridis dari objek *leasing* tersebut adalah tetap merupakan *lessor*. Apabila perjanjian *leasing* tetap ada : · Pada *financial lease* : Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pada perjanjian *financial lease* terdapat hak opsi beli, dimana pihak *lessee* diberikan kesempatan berupa hak pilih untuk membeli barang modal atau memperpanjang *lease* sewaktu perjanjian itu berakhir. Dalam hal perjanjian *leasing* masih tetap ada setelah peristiwa wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee* tersebut, dan pada akhir masa sewa *lessee* menggunakan hak opsinya untuk membeli barang modal yang bersangkutan, maka hak kepemilikan dari objek *leasing* tersebut akan beralih dari *lessor* kepada *lessee*. Namun sebelumnya perlu diketahui bahwa hak opsi ini bersyarat dan baru menjadi efektif setelah *lessee*

memenuhi semua kewajiban kepada *lessor* sehubungan dengan perjanjian *leasing*. Kemudian untuk pemindahan hak kepemilikan tersebut menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan perlu diadakan lagi suatu transaksi tersendiri yaitu perjanjian jual beli antara pihak *lessor* dan pihak *lessee* sebagaimana yang lazim dilaksanakan dalam suatu perjanjian jual beli, dan sejak saat itulah *lessee* baru menjadi pemilik barang itu, jika harga barang itu telah dilunasinya pada *lessor* sesuai dengan perjanjian, dan ia merupakan "*legal owner*" (pemilik sebenarnya).²³

Namun, apabila *lessee* justru memilih untuk memperpanjang *lease* (dengan syarat-syarat yang disetujui bersama) dan melepaskan haknya untuk membeli barang modal yang bersangkutan, maka pemilik yuridis dari objek *leasing* yang bersangkutan adalah tetap merupakan *lessor*. · Pada *operating lease* : Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa dalam *operating lease* penyewa guna usaha (*lessee*) tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa/barang modal. Sehingga dalam hal perjanjian *leasing* masih tetap ada setelah peristiwa wanprestasi yang dilakukan oleh *lessee* tersebut pemilik dari objek *leasing* yang bersangkutan adalah tetap merupakan *lessor*, sedangkan *lessee* hanyalah merupakan pihak yang menguasai atau menggunakan *asset*/barang *leasing* tersebut dan resiko mengenai barang modal dalam *operating lease* ini dipikul oleh pihak *lessor*. Dalam *leasing* segera setelah dana dicairkan dan diberikan oleh *lessor*, maka sejak saat itu juga kedudukan *lessor* menjadi krusial, sehingga memerlukan jaminan-jaminan tertentu agar dana yang telah dikeluarkan oleh *lessor* ditambah dengan keuntungan-keuntungan tertentu dapat diterimanya kembali.²⁴ Istilah jaminan berasal dari kata 'jamin' yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Dalam hal ini dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang yang ditentukan dalam Pasal 1133 KUH Perdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti yang diatur dalam Pasal 1139-1149 (Piutang yang diistimewakan), pasal 1150-1160 (Gadai), pasal 1162-1178 (Hipotik), pasal 1820-1850 (penanggungan hutang), dan juga seperti yang ditetapkan oleh yurisprudensi fidusia.²⁵ Dalam praktek, berbagai kemungkinan bisa terjadi, yang

²⁰ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 42.

²¹ Munir Fuady, *loc.cit.*

²² Salim I, *op.cit.*, Hal. 143-144.

²³ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 43.

²⁴ Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 30.

²⁵ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 31-32.

menyebabkan kedudukan *lessor* tidak seaman yang diperkirakan semula. Salah satu kemungkinan tersebut adalah *lessee* mengalihkan barang *leasing* kepada orang lain tanpa setahu *lessor*, atau *lessee* tidak mau mengembalikan barang *leasing* secara baik-baik, walaupun *lessee* tersebut telah dalam keadaan wanprestasi. Sehingga dalam praktek dibutuhkan juga berbagai jaminan lainnya sehingga diharapkan kedudukan *lessor* benar-benar terjamin. Masing-masing jaminan tersebut berkedudukan kumulatif satu sama lain.²⁶ Sebelum melangkah ke arah suatu perjanjian *lease*, seorang *lessor* harus mencari keterangan mengenai keadaan dan keinginan calon *lessee* dan juga meneliti keadaan keuangan kelayakan kredit dan kesanggupan membayar dari calon *lessee* dan sebagainya. Hal ini penting bagi para pengusaha perusahaan *leasing* untuk terhindar dari kerugian yang mungkin disebabkan oleh pihak *lessee*. Ketelitian perusahaan *leasing* dalam mengetahui lebih dekat siapa sebenarnya calon *lessee* yang meminta fasilitasnya merupakan faktor yang paling menentukan untuk terhindar dari kerugian tersebut.²⁷ Menurut Munir Fuady jaminan-jaminan hutang untuk *leasing* yang sering kali dipraktekkan dapat dikategorikan sebagai berikut:

(1) Jaminan Utama

Seperti juga pada transaksi kredit bank, maka jaminan utama pada transaksi *leasing* adalah keyakinan dari *lessor* bahwa *lessee* akan dan sanggup membayar kembali cicilan sebagaimana mestinya. Jaminan utama berupa keyakinan ini ditentukan dengan tegas dalam Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992, seperti yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, *vide* Pasal 8 ayat (1) yang menyebutkan bahwa: "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan." Prinsip yang sama seperti yang ditentukan dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan tersebut pada pokoknya juga diterapkan dalam *leasing*, maupun berbagai jenis pembiayaan lainnya. Untuk sampai kepada keyakinan tersebut, *lessor* harus hati-hati menganalisis keadaan *lessee*. Cara-cara penilaian

debitur dalam pemberian kredit bank dapat dipakai sebagai pedoman dalam pemberian *leasing*. Yaitu sebagai berikut:

(a) Prinsip 5 C

Metode yang sangat populer untuk menilai kemampuan debitur/*lessee* adalah pemberlakuan prinsip 5 C, yakni yang terdiri dari (1) *Character*, (2) *Capacity*, (3) *Capital*, (4) *Condition of economy*, dan (5) *Collaterals*.

(b) Prinsip 5 P

Prinsip 5 P ini juga sering dipraktekkan. Prinsip ini terdiri dari unsur-unsur (1) *Party*, (2) *Purpose*, (3) *Payment*, dalam arti sumber pembayaran yang jelas, (4) *Profitability*, dan (5) *Protection*, dalam arti perlindungan atas perusahaan dan atas jaminan.

(c) Prinsip 3 R

Prinsip 3 R ini terdiri dari unsur-unsur (1) *Returns*, dalam arti hasil yang dicapai oleh debitur untuk mencicil kembali hutangnya, (2) *Repayment*, dalam arti misalnya penetapan *schedule* pengembalian kredit yang sesuai dengan kemampuan debitur, dan (3) *Risk Bearing Ability*, dalam arti kemampuan debitur dalam hal adanya risiko-risiko tertentu. Misalnya apakah cukup jaminan atau asuransi.

(2) Jaminan Pokok

Di samping jaminan utama berupa keyakinan dari *lessor* akan kemampuan bayar dari *lessee*, maka ada lagi jaminan lain, yang dapat disebut sebagai "jaminan pokok." Jaminan Pokok ini berupa barang modal hasil pembelian dari transaksi *leasing* itu sendiri. Sebagaimana diketahui, bahwa berbeda dengan barang yang dibeli dalam hubungan dengan perjanjian kredit, maka barang yang dibeli dengan transaksi *leasing* tetaplah menjadi milik *lessor*, dan tidaklah beralih menjadi milik *lessee* sebelum "hak opsi" dipergunakan oleh *lessee*. Namun demikian, meskipun *lessor* berada dalam posisi cukup aman karena barang modal tetap menjadi miliknya, sehingga kapan saja diperlukan dapat diambilnya kembali, tetapi ada beberapa faktor yang menyebabkan kedudukan *lessor* masih saja dirasakan kurang aman. Sehingga diperlukanlah jaminan tambahan. Faktor-faktor yang menyebabkan kedudukan *lessor* kurang aman, meskipun sudah ada jaminan pokok tersebut antara lain dapat disebutkan sebagai berikut:

- a. Karena barang modal yang bersangkutan tidak lepas dari risiko-risiko tertentu, seperti kebakaran, kerusakan, dan sebagainya.
- b. Karena bila *lessee* beritikad tidak baik, bisa saja keberadaan barang modal tersebut menjadi

²⁶ Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 31.

²⁷ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 32.

tidak aman. Karena meskipun sudah ada jaminan pokok, ternyata belum tentu aman bagi *lessor*, maka dalam praktek, terhadap suatu transaksi *leasing* masih diperlukan jaminan-jaminan tambahan.

(3) Jaminan Tambahan

Jaminan-jaminan tambahan untuk *leasing* pada prinsipnya tidak jauh berbeda dengan jaminan yang diberikan untuk suatu perjanjian kredit. Walaupun peran jaminan tambahan ini dalam *leasing* tidak begitu krusial dibandingkan dengan jaminan pada kredit bank. Hal ini dikarenakan memang hakikat dari *leasing* yang berbeda dengan suatu jaminan bank. Jaminan tambahan atas transaksi *leasing* tersebut dapat berupa baik jaminan kebendaan, seperti fidusia, (atas barang *leasing* atau bukan), gadai saham, bahkan mungkin juga hipotik jika hal tersebut untuk *leasing* atas benda tetap, seperti tanah (dan bangunan) atau kapal laut. Dan, di hampir setiap *leasing*, dimintakan juga deposito yang digadaikan kepada *lessor*. Di samping itu, jaminan perorangan sering juga dimintakan dalam suatu *leasing*, seperti *personal* garansi, *corporate* garansi, bahkan juga bank garansi, walaupun bank garansi jarang dimintakan dalam *leasing*. Di samping itu mungkin juga dimintakan jaminan semata-mata kontraktual, seperti kuasa menjual barang modal, ataupun pengakuan hutang. Meskipun barang modal yang bersangkutan masih merupakan milik *lessor*, menurut Munir Fuady masih diperlukan jaminan dari *lessee* berupa hipotik, fidusia atau kuasa jual atas barang modal sebagaimana disebutkan di atas, menurutnya jaminan-jaminan tambahan tersebut, paling tidak dalam praktek, masih diperlukan karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Jaminan-jaminan tambahan tersebut bersama-sama akan berfungsi ibaratnya *double cover* dalam dunia tinju. Artinya, jika karena alasan apa pun jaminan yang satu gagal dieksekusi, maka masih dapat dipakai jaminan yang lain.
- b. Untuk memudahkan dalam eksekusi jaminan hutang. Sebab, ada sebagian jaminan tambahan tersebut lebih gampang dieksekusi, seperti pengakuan hutang atau kuasa jual.
- c. Karena alasan tertib dokumentasi. Sebab, meskipun barang modal tersebut merupakan milik *lessor*, tetapi untuk alasan agar lebih praktis, ada sebagian dokumentasi yang sudah langsung di atasnamakan pihak *lessee*. Karena itu diperlukan bentuk-bentuk jaminan seperti biasanya barang miliknya debitur. Misalnya jaminan berupa hipotik, fidusia ataupun kuasa

jual.²⁸ Kemudian menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan, dalam perjanjian *leasing* perjanjian jaminan yang dibuat oleh pihak *lessee* dan pihak *lessor*, pada dasarnya dibuat di atas akta notariil, sebab akta notarial adalah merupakan akta/dokumen yang otentik/sah, di mana sahnya dokumen itu tidak akan diragukan lagi oleh pengadilan manapun. Hal ini sehubungan dengan para pihak yang telah menandatangani akta yang bersangkutan, dan atas dasar penandatanganan ini, pihak-pihak yang bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian perjanjian jaminan yang dibuat dalam bentuk akta notariil akan lebih aman dan otentik/sah daripada apabila dalam bentuk perjanjian biasa.

Lessor sebagai "pihak yang menyewakan barang-barang modal sudah pasti menghendaki adanya jaminan-jaminan dari pihak *lessee* bahwa modal yang telah dikeluarkannya akan kembali.²⁹ Jaminan ini merupakan hal yang pokok untuk mendapatkan fasilitas *leasing* bagi pihak yang ingin memperoleh fasilitas *leasing* tersebut, sehingga dikemudian hari ternyata pihak debitur (*lessee*) melakukan tindakan wanprestasi terhadap perjanjian, maka baru munculah fungsi dari jaminan *lessee*. Sedangkan kelemahan dari pada transaksi sewa guna usaha dan/atau transaksi perusahaan pembiayaan dalam undang-undang, seperti halnya asuransi, maupun perbankan. Selain dari pada itu, transaksi sewa guna usaha mempunyai ciri-ciri yang melemahkan transaksi sewa guna usaha, yaitu:

1. Harga/tingkat suku bunga yang dikenakan kepada *lessee* biasanya lebih mahal/tinggi dibandingkan dengan bunga bank, walaupun hal ini tidak berlaku umum.
2. Pemahaman tentang transaksi sewa guna usaha belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat, akibat kurangnya informasi yang detail.
3. *Lessor* selaku pemilik barang modal yang dibiayai tidak melakukan pencantuman namanya di dalam bukti kepemilikan barang modal, walaupun harga jual/tingkat bunga transaksi sewa guna usaha secara rata-rata lebih mahal dari bank, perkembangan industri ini tetap meningkat dari waktu ke waktu karena *lessor* tidak mempunyai birokrasi yang berbelit-belit dan system administrasi yang diterapkan dalam satu atap sehingga *Lessor*

²⁸ Munir Fuady, *op.cit.*, hlm. 31-35.

²⁹ Kasmir, *Op. Cit*, hlm. 259

sebagai: "pihak yang menyewakan barang-barang modal sudah pasti menghendaki adanya jaminan-jaminan dari pihak lesse bahwa modal yang telah dikeluarkannya akan kembali.

Walaupun harga jual/tingkat bunga transaksi sewa guna usaha rata-rata lebih mahal dari bank, perkembangan industri ini tetap meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini dimungkinkan karena lessor tidak mempunyai birokrasi yang berbelit-belit dan system administrasi yang diterapkan dalam satu atap. Sehingga walaupun lesse dikenakan harga lebih mahal tidak menjadi masalah karena diimbangi dengan kecepatan pelayanan. Hal inilah yang menjadikan usaha sewa guna usaha tetap berkiprah walaupun jumlah bank banyak. Pada dasarnya perjanjian leasing merupakan bentuk perjanjian yang dilakukan dengan cara kontrak standar. Pihak lessee hanya dapat menyetujui ini dari perjanjian yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh pihak lessor. Biasanya hak dan kewajiban pihak-pihak yang berhubungan dengan perjanjian leasing dalam perjanjian. Pihak lessor wajib menyediakan uang untuk membiayai (finance) pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh pihak lease itu. Seluruh resiko obyek pada lessee dan pada umumnya pemeliharaannya menjadi kewajiban lessee. Dengan adanya pemenuhan kewajiban, lessor bentuk memperoleh suatu imbalan jasa (uang sewa) yang pada pokoknya merupakan tebusan berkala harga perolehan barang ditambah ongkos pembiayaan, dan lagi pula pihak lessee tetap berkewajiban membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut secara mengembalikan barang yang di lessee.

Kewajiban lessee untuk membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut tidak berhenti tidak berkurang, walaupun barang yang menjadi obyek, lease itu musnah. Lesse tetap berkewajiban seluruh imbalan jasa walaupun lessee mungkin belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut, karena misalnya barang musnah sebelum pemasangan. Lessor berhak memperoleh imbalan jasa terbut ialah dikarenakan lessor harus membayar kembali dana berikut bunganya yang dipinjam lessor dari pihak ketiga untuk membiayai pembelian barang modal yang disediakan kepada lessee serta seluruh ongkos yang berkaitan ditambah dengan satu margin yang merupakan keuntungannya. Walaupun begitu kebutuhan komersial perusahaan yang meminjamkan lessee pada umumnya sama yaitu, mereka membutuhkan pembiayaan untuk perusahaannya. Dengan kata lain, perjanjian leasing

bukanlah suatu perjanjian uang, akan tetapi suatu alternative untuk memperoleh pembiayaan bagi suatu perusahaan.

Dari penjelasan-penjelasan di atas, dapatlah kiranya penyusun dapat mengambil kesimpulan bahwa perjanjian leasing sebagaimana didefinisikan dalam Keputusan Bersama Tiga Menteri itu tidaklah sama dengan sewa beli, tidak sama dengan sewa menyewa, tidak sama dengan jual beli dengan angsuran ataupun dengan perjanjian pinjam uang. Perjanjian leasing adalah perjanjian yang mempunyai sifat-sifat tersendiri, yang berbeda dengan perjanjian-perjanjian yang telah disebutkan diatas. Setiap transaksi leasing sekurang-kurangnya melibatkan 4 (empat) pihak yang berkepentingan, yaitu : lessor, lesse, supplier, dan bank atau kreditor.³⁰

1. Lessor adalah perusahaan leasing atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak lessee dalam bentuk barang modal. Lessor dalam financial lease bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan,. Sedangkan dalam operating lease, lessor bertujuan mendapatkan keuntungan dari penyediaan barang serta pemberian jasa-jasa yang berkenaan dengan pemeliharaan serta pengoperasian barang modal tersebut.
2. Lesse adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari lessor. Lesse dalam financial lease bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran atau secara berkala. Pada akhir kontrak, lessee memiliki hak untuk membeli barang yang di-lease dengan harga berdasarkan nilai sisa. Dalam operating lease, lease dapat memenuhi kebutuhan peralatannya disamping tenaga operator dan perawatan alat tersebut tanpa risiko bagi lessee terhadap kerusakan.
3. Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai oleh lessor. Dalam mekanisme financial lease, supplier langsung menyerahkan

³⁰ Bank Dan Lembaga Keuangan Lain, Bab 7. Sewa Guna Usaha (Leasing), hlm 74-75 diunduh pada, <http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/pendidikan/amanita%20novi%20yushita%20s.e/sewa%20guna%20usaha.pdf>, tanggal 16 Desember 2021.

barang kepada lessee tanpa melalui pihak lessor sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Sebaliknya, dalam operating lease, supplier menjual barangnya langsung kepada lessor dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu secara tunai atau berkala.

4. Bank yang dalam suatu perjanjian atau kontrak leasing, pihak bank atau kreditor tidak terlibat secara langsung dalam kontrak tersebut, namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada lessor, terutama dalam mekanisme leverage lease di mana sumber dana pembiayaan lessor diperoleh melalui kredit bank. Pihak supplier dalam hal ini tidak tertutup kemungkinan menerima kredit dari bank, untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai objek leasing kepada lessee atau lessor. Dalam setiap transaksi leasing di dalamnya selalu melibatkan 3 pihak utama, yaitu: 1. Lessor adalah perusahaan sewa guna usaha atau di dalam hal ini pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang; 2. Lessee adalah perusahaan atau pihak pemakai barang yang bisa memiliki hak opsi pada akhir perjanjian; 3. Supplier adalah pihak penjual barang yang di sewaguna usahakan.

B. Perlindungan Hukum Akibat Wanprestasi Oleh Lessee Dalam Leasing

Seperti yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya bahwa dalam praktek pelaksanaan perjanjian *leasing* sering terjadi ingkar janji/wanprestasi yang pada umumnya dilakukan oleh pihak *lessee*, dan biasanya juga wanprestasi itu berkisar mengenai soal pembayaran uang sewa atau pembayaran lainnya yang sudah merupakan kewajiban pihak *lessee* atau juga mengenai dilanggarnya kewajiban-kewajiban ataupun larangan-larangan bagi pihak *lessee* seperti yang tercantum dalam perjanjian *leasing* yang bersangkutan. 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.³¹ Sebagaimana perjanjian pada umumnya, dalam perjanjian *leasing* apabila *lessee* (debitur) melakukan wanprestasi maka *lessor* selaku kreditor dapat menuntut kepada *lessee* hal-hal sebagai berikut.

- a. *Lessor* dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari *lessee*.

- b. *Lessor* dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada *lessee* (Pasal 1267 KUH Perdata).
- c. *Lessor* dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (HR 1 November 1918).
- d. *Lessor* dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- e. *Lessor* dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada *lessee*.

Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.³² Mengenai pembatalan perjanjian sebagaimana tersebut dalam poin D dan E diatas, Sunaryo dalam bukunya yang berjudul *Hukum Lembaga Pembiayaan* menyatakan bahwa salah satu karakteristik dari *finance lease* atau *leasing* dengan hak opsi adalah tidak dapat dibatalkannya kontrak sewa guna usaha (*leasing*) secara sepihak oleh *lessor* (*non cancellable*)³³ Sehingga dalam hal ini harus dilakukan melalui putusan hakim. Namun, menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan pemutusan secara sepihak tersebut dapat saja dilakukan. Menurutnya dikarenakan peristiwa wanprestasi yang dilakukan oleh *lessee* lah yang kemudian menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan perjanjian *leasing* yang bersangkutan secara sepihak (tanpa melalui putusan hakim).³⁴ Salim H.S. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* juga menyatakan bahwa pemutusan kontrak secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak akibat salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya/wanprestasi. Dalam *leasing* ini artinya pihak kreditor (*lessor*) menghentikan berlakunya kontrak yang dibuat dengan debitur (*lessee*), walaupun jangka waktunya belum berakhir. Ini disebabkan debitur (*lessee*) telah melakukan wanprestasi.³⁵ Selanjutnya, Menurut Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul *Hukum Tentang Pembiayaan* menyatakan bahwa salah satu kemungkinan yang terjadi akibat adanya wanprestasi dalam kontrak *leasing* adalah putusnya kontrak *leasing* yang bersangkutan. Menurutnya, bisa saja karena pihak lain telah melakukan wanprestasi terhadap satu atau lebih klausula dalam kontrak *leasing* salah satu pihak memutuskan kontrak *leasing* tersebut. Tidak peduli apakah prestasi yang tidak dipenuhi tersebut substansial

³¹ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 45

³² Salim II, *op.cit.*, hal. 99.

³³ Sunaryo, *op.cit.*, Hal. 56.

³⁴ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 50.

³⁵ Salim II, *op.cit.*, hal. 178.

ataupun tidak. Kecuali ditentukan lain dalam kontrak yang bersangkutan.³⁶

Berdasarkan beberapa pendapat ahli tersebut dapat penulis simpulkan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh *lessee* dalam perjanjian *leasing*, maka selain beberapa bentuk tuntutan yang dapat dilakukan *lessor* terhadap *lessee* sebagaimana telah disebutkan di atas, *lessor* juga memiliki hak untuk melakukan pemutusan kontrak *leasing* secara sepihak (tanpa melalui putusan hakim). Dan dalam hal terjadi pembatalan secara sepihak dari pihak *lessor* tersebut menurut prakteknya maka pihak *lessor* berhak untuk menagih semua cicilan dan biaya-biaya yang belum lunas terbayar oleh *lessee*.³⁷ Selain itu, menurut Munir Fuady pihak *lessor* juga berhak untuk mengambil kembali objek *leasing* yang berada dalam kekuasaan *lessee* tanpa harus memperhitungkan/mengembalikan kelebihan harga. Hal ini dikarenakan barang modal/objek *leasing* tersebut merupakan milik *lessor*.³⁸ Kemudian, untuk menghindari kesulitan dalam hal melakukan pengambilan kembali objek *leasing* tersebut, maka dalam perjanjian *leasing* dapat dicantumkan suatu klausula yang menyatakan, bahwa dalam hal terjadinya *default* (wanprestasi) oleh pihak *lessee*, maka *lessee* memberikan persetujuan/izin yang tidak dicabut kembali kepada pihak *lessor* untuk memasuki pekarangan atau tempat dimana barang yang *dileased* itu berada, dan mengambil kembali barang-barang yang menjadi objek *leasing* itu, dengan atau tanpa bantuan pihak kepolisian.³⁹ Selain yang telah disebutkan di atas, upaya yang dapat dilakukan oleh *lessor* apabila terjadi wanprestasi oleh pihak *lessee* tanpa *lessor* diharuskan menghentikan perjanjian *leasing* yang bersangkutan menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan dapat berupa penarikan kembali barang/objek *leasing* tersebut sampai *lessee* memenuhi kewajiban-kewajibannya.⁴⁰

Leasing termasuk bisnis yang *loosely regulated*, dimana perlindungan para pihaknya hanya sebatas itikad dari masing-masing pihak tersebut yang dituangkan dalam bentuk perjanjian *leasing*.⁴¹ Sehingga terdapat kemungkinan salah

satu pihak dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian (wanprestasi). Tanggung jawab pihak *lessee* terhadap *lessor* atas obyek perjanjian sewa guna usaha/*leasing* tersebut dalam praktek perjanjian *leasing* pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan dalam perjanjian tersebut. Jenis pembiayaan yang biasanya dipergunakan dalam praktek perjanjian *leasing* adalah jenis *financial lease* dan *operating lease*. Dalam jenis *financial lease*, pengaturan mengenai tanggung-jawab terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/*leasing* seluruhnya dibebankan pada *lessee*, termasuk segala resiko yang timbul dari penggunaan obyek tersebut, sedangkan dalam *operating lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab terhadap obyek perjanjian sewa guna usaha/*leasing* seluruhnya dibebankan pada *lessor*, termasuk segala resiko yang timbul dari penggunaan obyek tersebut.⁴² Pengaturan dalam *operating lease* ini sama dengan pengaturan dalam perjanjian sewa menyewa biasa. Adapun tanggung jawab pihak *lessee* terhadap *lessor* atas obyek perjanjian sewa guna usaha/*leasing* yang terdapat dalam praktek perjanjian *leasing* adalah mengenai: Penggunaan barang *leasing*, Pemeliharaan barang *leasing*, Kehilangan dan kerusakan barang *leasing* karena sebab apapun, Wanprestasi atau ingkar janji dari *lessee*, Pembiayaan barang *leasing* yang meliputi biaya asuransi, pajak, bunga, dan lain-lain.⁴³ Pelaksanaan atas suatu prestasi dari tanggung jawab pihak *lessee* terhadap *lessor* atas obyek perjanjian sewa guna usaha/*leasing* dalam prakteknya harus sesuai dengan undang-undang, kebiasaan, dan kepatutan, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata.⁴⁴ Pengaturan mengenai tanggung jawab tersebut diatas oleh para pihak dalam perjanjian *leasing* harus dilakukan berdasarkan atas itikad baik dan keadilan, seperti yang diatur dalam ketentuan buku III KUH Perdata, semua ketentuan mengenai perjanjian & perikatan yang berlaku dalam hukum perjanjian juga harus dijadikan dalam pembagian tersebut. Dalam hal terjadi wanprestasi oleh pihak *lessee* yang menyebabkan kerugian bagi pihak *lessor*, KUH Perdata *vide* Pasal 1239 menentukan bahwa dalam suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa

³⁶ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal. 47.

³⁷ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 50.

³⁸ Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 22.

³⁹ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op.cit.*, hal. 49-50.

⁴⁰ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Ibid*, hal. 46

⁴¹ Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 29-30.

⁴² Sunaryo, *op.cit.*, hal. 56-58.

⁴³ Salim, *op.cit.*, hal. 162.

⁴⁴ Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 6.

biaya, rugi dan bunga.⁴⁵ Selain itu, kewajiban-kewajiban yang timbul bagi pihak *lessee* atas wanprestasi yang dilakukannya tersebut dapat berupa :

1. Mengganti kerugian.
2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhi
2. kewajiban menjadi tanggung jawab pihak *lessee*.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, pihak *lessor* dapat meminta pembatalan (pemutusan) atas perjanjian tersebut.⁴⁶ Selain itu, perjanjian sewa guna usaha/*leasing* dalam pelaksanaannya selain mengikat para pihak dalam perjanjian juga mengikat bagi para ahli waris yang memperoleh hak dan pihak ketiga, seperti yang diatur dalam pasal 1315-1318 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Sehingga apabila *lessee* meninggal dunia, maka perjanjian *leasing* akan tetap berlaku dan seluruh kewajiban *lessee* termasuk kewajiban-kewajibannya yang timbul dari adanya wanprestasi tersebut harus ditanggung oleh ahli warisnya.

Contoh kasus leasing di Indonesia :

Adira Siantar Dinilai Kecewakan Nasabah

Kamis, 15 Desember 2011 | 19:51:23
PEMATANGSIANTAR (EKSPOSnews) : Perusahaan keuangan (finance) Adira Cabang Kota Pematangsiantar diduga berupaya melakukan penipuan terhadap nasabahnya. Ini dialami Jojor Sitorus warga Jalan Rakutta Sembiring, Kecamatan Siantar Martoba, yang terdaftar sebagai nasabah Adira. Sebelumnya, Jojor mengambil sepeda motor jenis Supra 125, nopol BK 5947 TAD, dengan cara mencicil pada bulan November 2010. Dengan uang muka (DP) Rp 2 juta, setiap bulannya Jojor membayar angsuran Rp 1,3 juta, dengan jangka waktu satu tahun. Namun, saat Jojor melunasi angsuran, justru BPKP sepeda motor tak diberikan, dan harus membayar denda sekitar Rp 3,4 juta. Hal ini jelas menuai protes dari Jojor, karena sebelumnya telah membayar angsuran selama 4 bulan (Juli – Oktober 2011), dan denda, secara keseluruhan totalnya Rp 8,5 juta. Ternyata denda yang dibayarkan itu dimasukkan pihak Adira untuk membayar angsuran bulan Mei – Juni 2011.

Sebelumnya, bulan Juli 2011, *debt collector* Adira, bernama Dedi Mawan datang ke

rumah Jojor dan meminta uang tagihan bulan Mei hingga Juli. Jojor lalu membayarnya angsuran dua bulan (Mei – Juni) sekitar Rp3 juta. Bulan September, kembali datang *debt collector* Adira tapi tak diketahui namanya meminta pembayaran angsuran bulan Juli – September. Sementara itu, batas pelunasan angsuran sepeda motor itu hingga bulan Oktober. Jojor lalu membayar semua angsuran sebesar Rp 5,5 juta, ditambah denda keterlambatan yang belum dibayar Rp3,4 juta. Saat uang itu diberikan, lengkap dengan kwitansi penerimaan.

Namun, setelah semua angsuran dilunasi, pihak Adira menyampaikan jika pembayaran bulan Mei dan Juli dibawa kabur Dedi. Akibatnya BPKP tak bisa keluar dan Adira berjanji akan mencari Dedi. Kamis 15 Desember 2011, anak Jojor, bernama Tonggo mendatangi kantor Adira Cabang Pematangsiantar, yang terletak di kompleks Mega Land, Jalan Asahan, mempertanyakan mengapa BPKP sepeda motor itu tak diberikan. Ternyata denda yang dibayarkan itu dialihkan untuk pembayaran bulan Mei dan Juni. Pasalnya, uang angsuran selama dua bulan itu dibawa kabur Dedi.

Menurut pimpinan *debt collector* Adira, Renhard Sirait, pihaknya sedang mencari dimana keberadaan Dedi. Tonggo yang datang didampingi sejumlah wartawan, menyarankan agar pihak Adira melaporkan Dedi ke polisi, namun Reinhard menolaknya. Ia (Reinhard) beralasan jika Dedi ternyata sudah masuk Daftar Pencarian Orang (DPO) oleh pihak dealer Suzuki. Tonggo juga menyampaikan, jika ada *debt collector* Adira, bernama Sumuhang Simanjuntak, datang ke rumah meminta uang denda sebesar Rp3 juta, namun tak diberikan Jojor. Lalu Sumuhang memberikan nomor hand phone (HP) milik Ronny Harahap yang menangani bagian BPKP di Adira.

Namun Renhard mengatakan tak ada nama Rony Harahap yang kerja di Adira. Dalam pertemuan itu, Renhard tak dapat memberikan keputusan, dan menyarankan agar Tonggo membawa orang tuanya, agar bisa dikonfrontir terkait pembayaran angsuran dan denda. Sementara jumlah denda itu, Renhard menjelaskan jika per harinya dikenakan Rp 6.900. Tonggi menilai, ada indikasi permainan dilakukan oknum karyawan Adira untuk memeras nasabah. Menurutnya, jika angsuran bulan Mei dan Juni dilarikan Dedi, mengapa uang denda yang diberikan justru dialihkan pihak Adira. "Kami akan mengadakan pihak Adira, Jumat 16 Desember 2011, atas adanya

⁴⁵ Munir Fuad, *op.cit.*, hal. 45.

⁴⁶ Salim, *op.cit.*, hal. 99.

dugaan penipuan terhadap nasabah,” sebut Tonggo. (js)

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada prinsipnya pemilik yuridis objek *leasing* adalah *lessor* dan hanya akan berpindah apabila kewajiban *lessee* sudah diselesaikan dan hak opsi beli (pada *financial lease*) digunakan. Sehingga dalam hal terjadi wanprestasi oleh pihak *lessee* dalam *leasing* yang menyebabkan *lessee* tidak dapat menggunakan hak opsi belinya, maka pemilik yuridis objek *leasing* yang bersangkutan adalah *lessor*.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap *lessor* dalam objek *leasing* apabila *lessee* wanprestasi adalah dilakukan dalam beberapa tahapan, yaitu perlindungan dilakukan melalui klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian *leasing* itu sendiri, melalui jaminan tertentu sebagai jaminan hukum bagi *lessor* untuk pelunasan hutangnya dan perlindungan yang diberikan kepada *lessor* melalui ketentuanketentuan umum mengenai hukum perikatan yang diatur dalam buku III KUH Perdata.

B. Saran

1. *Lessor* hendaknya lebih berhati-hati sebelum memberikan fasilitas pembiayaan kepada calon *lessee*, agar terhindar dari kerugian yang mungkin disebabkan oleh pihak *lessee* di kemudian hari. Selain itu, *lessor* juga harus cermat dalam merumuskan klausula-klausula pada suatu perjanjian *leasing* yang dibuatnya dengan calon *lessee*, sehingga dapat melindungi hak-haknya terhadap objek *leasing* yang bersangkutan apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi oleh pihak *lessee*.
2. Berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap *lessor* dalam objek *leasing* apabila *lessee* wanprestasi maka diharapkan peran serta pemerintah untuk membuat peraturan yang lebih jelas terkait perlindungan hukum bagi perusahaan pembiayaan yang bergerak di bidang sewa guna usaha (*leasing*) demi tercapainya kepastian hukum bagi perusahaan pembiayaan yang bergerak di bidang ini.

AminWidjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal,. *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Cet. I, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1994

Ahmadi Miru,. *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, Edisi I, Cet. II, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta. 2008

Munir Fuady,. *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori Dan Praktek)*, Cet. III, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 2002

_____. *Hukum Tentang Pembiayaan*, Cet. V, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 2014

Subekti, R,. *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta. 1984

Salim,. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Cet. V, Sinar Grafika, Jakarta. 2010

Sarwono,. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Edisi I, Cet. II, Sinar Grafika, Jakarta. 2011

Sunaryo,. *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Edisi I, Cet. III, Sinar Grafika, Jakarta. 2012

Internet

Diunduhpada, <http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/pendidikan/amanita%20novi%20yushita%20s.e/sewa%20guna%20usaha.pdf>, tanggal 16 Desember 2021

DAFTAR PUSTAKA

Buku