

UPAYA HUKUM DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI SERTA OVERMAGHT DALAM PERJANJIAN LEASING

Rudi Prasetya
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda. Indonesia

ABSTRACT

The contents of the operating lease agreement with regard to the announcement of the Directorate General of Monetary No. PENG-307 / DJM / III.1 / 7/1974 concerning Guidelines for the Implementation of Leasing Regulations are: Provisions regarding the object of the agreement; Duration of the agreement; Rental price; Method and place of payment; Rights and obligations of the parties; Delivery (delivery date and delivery limit); End of agreement

Constraints faced in lease contracts include, among others, the regulations regarding leasing provisions in Indonesia are still underestimated, that Indonesia still has not specifically regulated the law concerning leasing, technical constraints are that the lessor requires experts who are in their respective fields and who have special control. issues related to the lease agreement. After the lessor experiences the above problems, the lessee itself usually faces obstacles in the form of pressure that large funds must be provided to supply capital goods to the lessor. So like it or not, the lessee has agreed to the agreement they made and the terms that have been included by the lessor even though the lessee is reluctant to agree to these terms, because in this case the lessor is fully responsible for all risks and constraints in the lease agreement.

Legal remedies and settlement of defaults and overmights include: In the event of default in the form of late payment of rent, the lessor has the right to pay a penalty for the late payment of the amount specified in the agreement However, in practice, the lessor will give a

warning either verbally (by telephone) or by letter to the lessee. The lessor also still provides a grace period for the lessee to settle the arrears of rent to the lessor and in the event of a late payment made less than three days from the due date, the lessee is not subject to penalty; In the case of default in the form of pawning of capital goods and transfer of the right to lease capital goods to a third party, the lessor immediately takes the following actions: a day after it is discovered that the collateral is being pawned, the lessor immediately sends its informant team to withdraw the capital goods based on the power of attorney issued. made by the parties at the same time as the signing of the lease agreement between brands; In the case of the lessee who is accused of negligence and is asked to give him a sanction for his negligence, he can defend himself by submitting a reason to free himself from the sanction. The reason for the lessee to free itself from sanctions for negligence, one of which is by filing a demand for an overmacht.

Keywords: Default, Leasing
ABSTRAK

Isi perjanjian *operating lease* dengan memperhatikan pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No. PENG-307/DJM/III.1/7/1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan *Leasing* adalah : Ketentuan mengenai objek perjanjian; Jangka waktu perjanjian; Harga sewa; Cara dan tempat pembayaran; Hak dan kewajiban para pihak; Penyerahan (tanggal pengiriman dan batas pengiriman); Berakhirnya perjanjian

Kendala yang dihadapi dalam kontrak *leasing* antara lain peraturan tentang ketentuan *leasing* di Indonesia masih terbilang disepelkan bahwa Indonesia masih belum mengatur secara khusus undang-undang memuat tentang *leasing*, kendala secara teknik yaitu pihak *lessor* memerlukan tenaga ahli yang sesuai bidang masing-masing dan menguasai secara khusus masalah yang berkaitan dengan perjanjian *leasing*. Setelah pihak *lessor* mengalami kendala yang ada di atas, maka pihak *lessee* sendiri biasanya juga mendapatkan kendala berupa tekanan bahwa harus disediakannya dana yang besar untuk melakukan penyediaan barang modal kepada pihak *lessor*. Jadi mau tidak mau, pihak *lessee* telah menyetujui kesepakatan yang mereka buat dan ketentuan yang telah dicantumkan oleh pihak *lessor* meskipun *lessee* berat hati untuk menyetujui ketentuan tersebut, karena dalam hal ini *lessor* bertanggung jawab penuh atas segala resiko dan kendala dalam perjanjian *leasing*.

Upaya hukum dan penyelesaian wanprestasi serta *overmacht* antara lain : Dalam hal wanprestasi yang berupa keterlambatan pembayaran uang sewa, maka pihak *lessor* berhak melakukan denda atas keterlambatan pembayaran tersebut dengan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian. Namun dalam prakteknya, pihak *lessor* akan memberikan teguran baik secara lisan (melalui telepon) maupun dengan surat kepada *lessee*. *Lessor* juga masih memberikan tenggang waktu kepada *lessee* untuk menyelesaikan tunggakan uang sewa kepada *lessor* serta dalam hal terjadinya keterlambatan pembayaran yang dilakukan kurang dari tiga hari dari tanggal jatuh tempo, maka *lessee* tidak dikenai denda; Dalam hal wanprestasi berupa penggadaian barang modal dan pemindahtanganan hak sewa barang modal kepada pihak ketiga, maka pihak *lessor* segera melakukan tindakan sebagai berikut : sehari setelah diketahui bahwa barang jaminan digadaikan, pihak *lessor* segera mengirim tim informannya

untuk menarik barang modal tersebut berdasarkan atas surat kuasa yang dibuat oleh para pihak bersamaan dengan disepakatinya perjanjian *leasing* diantara merek; Dalam hal *lessee* yang dituduh lalai dan dimintakan supaya kepadanya diberikan sanksi atas kelalaiannya tersebut, dapat membela diri dengan mengajukan alasan untuk membebaskan diri dari sanksi tersebut. Alasan *lessee* untuk membebaskan diri dari sanksi atas kelalaiannya tersebut, salah satunya adalah dengan mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht*)

Kata Kunci : Wanprestasi, Leasing

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Dalam memenuhi kebutuhan, dana adalah hal yang paling penting dalam kebutuhan sehari-hari, apalagi dalam berusaha di berbagai bidang bisnis karena bagi orang bisnis uang adalah hal yang paling pokok atau mendasar untuk menjalankan bisnisnya. Di dalam perkumpulan orang-orang atau lembaga maupun badan hukum yang justru kelebihan dana meski hanya bersifat momentum dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang paling menguntungkan secara ekonomis.

Sesuai dengan kaidah ekonomi ada *demand* dan ada pula *supply*, maka akhirnya terciptalah institusi yang secara tradisional pihak yang mempunyai kelebihan dana mensupply dana langsung kepada yang membutuhkan. Oleh karena itu sarana penyediaan dana yang dibutuhkan masyarakat perlu diperluas. Secara konvensional dana yang diperlukan untuk menunjang pembangunan tersebut disediakan oleh lembaga perbankan, akan tetapi dewasa ini lembaga perbankan saja tidak dapat mencukupi kebutuhan akan dana tersebut. Oleh karena itu perlulah dicari alternatif pembiayaan lain.

Mengantisipasi hal tersebut, maka pemerintah pada tahun 1998 melalui

Keppres No. 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan membuka peluang bagi berbagai badan usaha untuk melakukan kegiatan-kegiatan pembiayaan sebagai alternatif lain untuk menyediakan dana guna menunjang pertumbuhan perekonomian Indonesia tersebut.

Berdasarkan Keppres No. 61 Tahun 1988 tersebut, dibukalah peluang usaha di bidang :

1. Sewa Guna Usaha (*leasing*);
2. Modal Venture;
3. Perdagangan Surat Berharga;
4. Anjak Piutang;
5. Usaha Kartu Kredit; dan
6. Pembiayaan Konsumen.

Peluang ini diberikan kepada badan usaha yang berbentuk :

1. Bank, meliputi bank umum;
2. Lembaga keuangan bukan bank, yaitu badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dengan jalan mengeluarkan surat dan menyalurkannya ke dalam masyarakat guna membiayai investasi berbagai perusahaan; dan
3. Perusahaan pembiayaan, yaitu badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan pembiayaan.

Badan-badan usaha tersebut dapat melakukan salah satu atau lebih kegiatan pembiayaan di atas.

Sebagai tindak lanjut, dikeluarkanlah SK Menkeu RI No. 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Di dalam SK tersebut diatur lebih lanjut mengenai berbagai kegiatan yang dapat dilakukan oleh lembaga pembiayaan tersebut beserta tata cara pendirian dan perincian untuk pendirian serta pengawasan, salah satunya adalah sewa guna usaha (*leasing*) yaitu lembaga yang menyediakan barang modal.

Leasing di Indonesia mulai muncul pertama kali pada tahun 1974.

Pada awal kemunculannya *leasing* tidak menunjukkan suatu perkembangan yang berarti, hingga tahun 1980 jumlah perusahaan *leasing* yang ada sebanyak 5 buah, dan meningkat pada tahun 1981 menjadi 8 buah perusahaan, dan mencapai puncaknya pada akhir tahun 1984 dengan jumlah perusahaan sebanyak 48 buah. Hal yang menggembirakan adalah bahwa peningkatan ini juga diiringi dengan peningkatan besarnya kontrak *leasing*, yaitu sebanyak Rp. 436,10 milyar, padahal *leasing* di Indonesia adalah lembaga yang baru dan belum diatur dalam suatu undang-undang khusus. Bahkan sampai saat ini yang ada barulah berbentuk Keputusan Presiden maupun Keputusan Menteri Keuangan yang pada mulanya hanya mengatur segi-segi yuridis administratif serta perlakuan perpajakan terhadap usaha *leasing*.

Istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease* yang berarti sewa atau lebih umum sewa-menyewa. Salah satu perbedaan sewa-menyewa dengan *leasing* dapat dilihat pada objeknya. Objek perjanjian sewa-menyewa berupa barang berwujud yang berbentuk apa saja, sedangkan objek *leasing* umumnya adalah barang modal, alat produksi dan beberapa bentuk barang konsumsi. Dalam bahasa Indonesia, *leasing* sering diistilahkan dengan sewa guna usaha. Di dalam sistem pembiayaan berpola *leasing*, para pihak yang terlibat di dalamnya tersebut adalah :

1. *Lessor*, yakni pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara *leasing* kepada pihak yang membutuhkannya. *Lessor* biasa dapat berupa perusahaan pembiayaan yang bersifat *multi finance*, tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak di bidang *leasing*.
2. *Lessee*, merupakan pihak yang memerlukan barang modal yaitu barang yang dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukkan kepada *lessee*.
3. *Supplier*, merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi objek *leasing*, yang mana

barang modal tersebut dibayar oleh *lessee* kepada *supplier* untuk kepentingan *lessee*. Dapat juga *supplier* ini merupakan penjual biasa, tetapi ada juga jenis *leasing* yang tidak melibatkan *supplier*, melainkan hubungan bilateral antara pihak *lessor* dengan pihak *lessee* dalam bentuk *sale and lease back*.

Di Indonesia *leasing* mempunyai alas hukum yang berlaku, tentunya alas hukum untuk *leasing* yang merupakan alas hukum yang pokok adalah kebebasan berkontrak seperti yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (2) KUHP Perdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Sepanjang memenuhi syarat seperti yang diatur oleh perundang-undangan, ketentuan tentang perikatan yang terdapat dalam Buku Ketiga KUH Perdata, berlaku juga untuk *leasing*. Disamping alas hukum mengenai asas kebebasan berkontrak, terdapat beberapa alas hukum lain yang lebih bersifat administratif, diantaranya yang terpenting adalah :

1. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep-38/MK/IV/1/1972 tentang Lembaga Keuangan, yang telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 562/MK/011/1982;
2. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. Kep-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/1/1974, tentang Perizinan Usaha *Leasing*;
3. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1251/KMK/031/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan

Lembaga Pembiayaan, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 1256/KMK/00/1989;

4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan
5. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 634/KMK/013/1990 Tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan *Leasing*);
6. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*);
7. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 tentang Lembaga Pembiayaan;
8. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 172/KMK.06/2002 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan No. 448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan; dan
9. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 185/KMK.06/2002 tentang Penghentian Pemberian Izin Usaha Perubahan Pembiayaan.
10. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009, tentang Lembaga Pembiayaan .

Menurut Surat Keputusan bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia di atas, *leasing* adalah pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) dari perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Perjanjian *leasing* ini nampak semakin populer dengan semakin berkembangnya industri dan perdagangan di Indonesia, di dalam *leasing* dikatakan bahwa *lessee* adalah pemilik ekonomi, dari barang yang disewanya, karena ia

mendapatkan segala manfaat dari barang, sedangkan resiko tentang rusak atau musnahnya barang dipikul oleh *lessor* (pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkannya). Dalam operasional *leasing*, *leasing* terima jadi barangnya (alat transportasi) termasuk pemeliharaannya (*service*) dan dalam *financial leasing*, *lessee* memesan sendiri barangnya atas biaya *lessor*. Dalam hal terakhir ini lazimnya biaya pemeliharaan dan tanggungan (asuransi) dibebankan kepada *lessee*.

Di dalam perjanjian *leasing* terdapat subjek dan objek kontrak *leasing*. Subjek yang terkait dalamnya adalah pihak *lessor* dan pihak *lessee*. *Lessor* adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha (*leasing*) yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa guna usaha (*leasing*) (pasal 1c Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*)). Sedangkan *lessee* adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari *lessor* (pasal 1d Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna (*leasing*)). Disamping kedua pihak tersebut, yang menjadi pendukung dalam kegiatan kontrak *leasing* adalah pihak *supplier* dan kreditur atau *lender*. *Supplier* adalah penjual dan pemilik barang yang disewakan. Kreditur adalah seorang atau lembaga yang mendukung kegiatan pembiayaan di bidang *leasing*, seperti lembaga perbankan dan lembaga non bank lainnya.

Objek *leasing* adalah barang-barang modal/alat-alat produksi yang harganya relatif mahal. Sebagai contoh objek *leasing* seperti mobil, pesawat, motor, bus, peralatan pengeboran, peralatan listrik, truk, pembangkit tenaga listrik, peralatan telepon, perkakas tenun/tekstil, peralatan bengkel, peralatan kantor, komputer, mesin-mesin percetakan,

mesin-mesin untuk pertambangan, peralatan rumah sakit dan peralatan untuk industri perkayuan.

Di dalam pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*) ditentukan bahwa setiap transaksi sewa guna usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha atau *lease agreement*. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat antara *lessor* dengan *lessee* dibuat dalam bentuk tertulis, baik itu dituangkan dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Akta di bawah tangan adalah sebuah akta yang dibuat oleh para pihak, sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Dalam hal ini adalah notaris.

Dari uraian tersebut di atas penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi “UPAYA HUKUM DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI SERTA OVERMACHT DALAM PERJANJIAN LEASING”. Disamping itu pula, penulis ingin mengetahui bagaimanakah bentuk dan isi perjanjian *operating lease* dan apa sajakah kendala yang dihadapi para pihak dalam perjanjian *leasing* serta bagaimana pula upaya hukum dan penyelesaian wanprestasi dan overmacht dalam perjanjian *leasing*.

B. Perumusan dan Pembatasan Masalah

Sebenarnya masalah-masalah yang berhubungan dengan penulisan ini cukup banyak, akan tetapi untuk mempermudah dalam penulisan ini diperlukan adanya rumusan dan pembatasan terhadap masalah, hal ini agar dalam pembahasan masalah akan lebih terarah sehingga mudah dimengerti.

Adapun perumusan dan pembatasan masalah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah bentuk dan isi perjanjian *operating lease* ?
2. Apa sajakah Hambatan yang dihadapi para pihak dalam perjanjian *leasing* ?

3. Bagaimana pula upaya hukum dan penyelesaian wanprestasi dan *overmacht* dalam perjanjian *leasing* ?

C. Metode dan Teknik Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang penulis sajikan, maka penulis menggunakan metode dan teknik penelitian sebagai berikut :

- a. Penelitian Yuridis Normatif.
Yaitu kegiatan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data dan mempelajari buku-buku pada perpustakaan yang ada kaitannya dengan penelitian.
- b. Penelitian Yuridis Sosiologis (Empiris).
Yaitu penelitian langsung dengan mengumpulkan data-data yang diperoleh melalui wawancara langsung dengan responden yang ada hubungannya langsung dengan penelitian guna memperoleh data yang diperlukan.
- c. Penelitian Dokumen
Yaitu meneliti dokumen-dokumen atau arsip-arsip yang berkaitan dengan penelitian yaitu mengenai perlindungan hukum terhadap penggunaan alat transportasi melalui perjanjian *leasing*.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk dan Isi Perjanjian Operating Lease

Sebagaimana telah diuraikan pada bab terdahulu bahwa penyebutan *copy* kontrak *leasing* yang harus disampaikan oleh para pengusaha *leasing* kepada Direktorat Jenderal Moneter, Direktorat lembaga-lembaga keuangan dalam pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No. PENG-307/DJM/III.1/7/1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan *Leasing* dapat disimpulkan bahwa perjanjian *leasing* harus dibuat secara tertulis.

Ketentuan dalam perjanjian *leasing* yang ditandatangani oleh *lessee*, telah ditentukan sedemikian rupa oleh *lessor*, dan *lessee* hanya dapat menerima ketentuan tersebut. Dengan menandatangani perjanjian tersebut, maka *lessee* dianggap telah menyetujui dan terikat dengan isi perjanjian, karena perjanjian *leasing* merupakan salah satu perjanjian standar.

Mengacu pada asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata, maka para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat dalam perjanjian dengan memperhatikan pasal 1337 KUH Perdata, yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Adapun isi perjanjian *operating lease* dengan memperhatikan pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No. PENG-307/DJM/III.1/7/1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan *Leasing* adalah :

1. Ketentuan mengenai objek perjanjian

Di dalam ketentuan mengenai objek pada suatu perjanjian *leasing* ini tidak lepas dari barang-barang modal atau peralatan yang *dileasingkan*. Perincian daripada peralatan perjanjian *leasing* tersebut diuraikan di dalam daftar yang merupakan lampiran dari perjanjian *leasing* serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian *leasing*.

2. Jangka waktu perjanjian

Jangka waktu perjanjian *leasing* dimuali sejak saat tanggal penandatanganan penerimaan barang yang *dileasingkan*, dalam hal ini adalah alat transportasi sampai batas waktu yang ditentukan, kecuali bila syarat untuk berakhirnya perjanjian *leasing* telah dipenuhi. Apabila perjanjian ini telah berakhir, maka *lessee* dapat memperpanjang perjanjian dengan izin tertulis dari *lessor*.

3. Harga sewa

Pada pelaksanaan perjanjian *leasing* bahwa harga sewa telah ditentukan pada pihak *lessor* untuk itu, maka jika pihak *lessee* menyetujui persyaratan yang ditentukan pada pihak *lessor* tentang harga sewa, perjanjian *leasing* tersebut dilaksanakan dengan itikad baik antara kedua belah pihak.

4. Cara dan tempat pembayaran

Pada pelaksanaan perjanjian *leasing* dimulai, cara dan tempat pembayaran akan diuraikan dalam daftar yang merupakan lampiran perjanjian *leasing* dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian *leasing*.

5. Hak dan kewajiban para pihak

Ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian *leasing* biasanya dicantumkan dalam dokumen lampiran perjanjian *leasing*.

6. Penyerahan (tanggal pengiriman dan batas pengiriman)

Ketentuan mengenai penyerahan atau pengiriman kendaraan objek *leasing* telah disepakati oleh para pihak seperti telah tercantum dalam dokumen lampiran kontrak *leasing*, sedangkan biaya-biaya yang timbul dari padanya akan ditanggung sepenuhnya oleh *lessor*. Dalam hal ini *lessor* wajib mengirimkan catatan pengiriman barang kepada *lessee* yang berisi kelengkapan mengenai pemeliharaan kendaraan. Keadaan objek *leasing*, dalam hal ini alat transportasi harus sesuai dengan isi kontrak *leasing*, jika terdapat cacat atau kerusakan, maka *lessee* harus memberikan catatannya pada daftar penerimaan secara terperinci. Apabila tidak, maka *lessee* dianggap telah menerima objek *leasing* dalam kondisi yang sempurna dan tidak akan

mengajukan keberatan apapun di kemudian hari.

7. Berakhirnya perjanjian

Perjanjian *operating lease* antara *lessor* dan *lessee* akan berakhir tanpa mengurangi apa yang ditentukan dalam KUH Perdata, yaitu :

- a. Setelah berakhirnya jangka waktu kontrak *leasing*, *lessee* dapat memperpanjang perjanjian dengan izin tertulis dari perusahaan *leasing* yang bersangkutan;
- b. *Lessee* dapat mengakhiri kontrak *leasing* dengan *lessor* kapanpun dengan melakukan pemberitahuan secara tertulis kepada *lessor* dalam jangka waktu satu bulan tanpa mendapat kompensasi apapun (termasuk untung/rugi), kecuali terhadap pembayaran sewa bulan terakhir;
- c. Apabila *lessee* tidak puas dengan servis *lessor* dan selama 7 hari berturut-turut *lessor* tidak melakukan pemberitahuan tertulis, dalam hal ini *lessor* tidak berhak atas kompensasi apapun (termasuk untung/rugi) dari *lessee*, kecuali terhadap pembayaran sewa sebelumnya;
- d. Jika objek *leasing* tersebut hilang, musnah atau rusak sedemikian rupa sehingga tidak diperbaiki lagi, demikian pula dengan penggantinya dalam satu bulan setelah kejadian itu juga tidak dimungkinkan; dan
- e. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya, sehingga mengakibatkan adanya syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.

B. Hambatan Yang Dihadapi Para Pihak Dalam Perjanjian Leasing

Dalam perjanjian *leasing* khususnya *operating lease*, kesulitan yang sering terjadi adalah bahwa di Indonesia perjanjian *leasing* pada saat ini tidak diatur secara tersendiri baik di dalam undang-undang ataupun di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu untuk mengadakan perjanjian *leasing* kedua belah pihak memuat ketentuan yang ada dalam KUH Perdata sesuai kesepakatan mereka mengikatkan dirinya untuk mengadakan suatu persetujuan mengenai perjanjian yang berkenaan pada kesepakatan yang mereka buat.

Salah satu kendala dalam kontrak *leasing* adalah peraturan tentang ketentuan *leasing* di Indonesia masih terbilang disepelkan, bahwa Indonesia masih belum mengatur secara khusus undang-undang memuat tentang *leasing*. Hal ini menjadi ganjalan atau kendala yang masih sangat dikhawatirkan oleh pihak *lessor*. Mengapa demikian? Karena *lessor* pada *operating lease* harus mampu, ahli dan terampil di bidangnya. Hal ini disebabkan unsur yang ada dalam perjanjian tersebut mengandung resiko.

Jadi perusahaan yang bertindak sebagai pihak *lessor*, seharusnya mengetahui dan menguasai secara seksama keadaan pasar dari barang yang di *leasing*, dan juga mampu menguasai biaya perbaikan dan pemeliharaan serta pandai menghitung berbagai biaya (ongkos), termasuk biaya asuransi, urusan pajak dan bila perlu biaya BBM dan sebagainya. Bilamana *lessor* yang melakukan pembiayaan berupa penyediaan barang modal khususnya *operating lease* berhasil menangani kendala-kendala seperti ini, maka kemungkinan memperoleh keuntungan akan lebih besar pula. Dan dalam hal ini pihak *lessor* juga menemukan kendala secara teknik, yaitu pihak *lessor* memerlukan tenaga ahli yang sesuai bidang masing-masing dan menguasai secara khusus masalah yang berkaitan dengan kendala di atas. Untuk kendala teknik inilah pihak *lessor* tidak

sedikit memerlukan dana yang relatif mahal, karena dari setiap bidang teknik harus mampu menjaga nama baik perusahaan *leasing* agar masyarakat umum khususnya perusahaan-perusahaan yang memerlukan barang modal tidak merasa khawatir untuk melakukan kerja sama dengan pihak *lessor*.

Sebagaimana telah diterangkan di atas pada *operational leasing*, pihak *lessor* di dalam kontrak *leasing* mengikatkan diri untuk memikul beban resiko ekonomisnya, yaitu baik resiko yang berkenaan dengan *lessor* maupun resiko yang bertalian dengan sisa harga/nilai dari barang yang menjadi objek transaksi yang bersangkutan. Disinilah letak keuntungan bagi pihak *lessee*, disamping keuntungan-keuntungan lain seperti penggunaan teknis, kehilangan barang yang bersangkutan dan lain-lain, oleh karena kesemuanya itu dibebankan pada *lessor*. Jadi bagi *lessee* penggunaan alat perusahaan itu lebih fleksibel, sehingga memungkinkan perusahaan tu berkembang tanpa resiko yang berat.

Menurut keterangan dari pihak *lessor* yang menyediakan barang modal yang objeknya berupa kendaraan (mobil), *lessor* mendapat masalah yang rumit yaitu bahwa pada waktu perjanjian *leasing* antara kedua belah pihak telah berakhir, dan pihak *lessee* telah mengembalikan objek *leasing* kepada pihak *lessor*, maka pihak *lessor* biasanya kemudian mencari beberapa ahli *maintenance* yang mengerti tentang kondisi mesin dari objek *leasing* tersebut yang telah beberapa waktu digunakan oleh pihak *lessee*. Biasanya pihak *lessee* khusus mempekerjakan orang yang menangani kendaraan seperti *driver* (supir), tetapi dari *driver* tersebut pada umumnya hanya bisa mengendarai dan belum tentu mengetahui cara dan teknik yang baik untuk melakukan perawatan supaya objek kendaraan *leasing* tersebut tetap dalam kondisi baik selayaknya pada saat *lessor* pertama kali menyerahkan objek untuk disewa guna usaha.

Dalam hal ini untuk mengatasi kendala tersebut biasanya pihak *lessor* tetap melakukan perawatan terhadap kendaraan objek *leasing*, baik kondisi luar maupun mesin kendaraan, supaya kondisi objek kembali normal dan layak digunakan lagi oleh perusahaan lain yang ingin melakukan sewa guna berupa barang modal dengan kontrak *leasing*. Jadi kendala yang menjadi masalah adalah ketika pihak *lessor* mendapatkan penundaan waktu yang cukup lama, yaitu kurang lebih 2 minggu sampai 1 bulan untuk perawatan objek berupa kendaraan ini. Perusahaan *leasing* yang melakukan *operating leasing* biasanya harus mempunyai modal yang relatif besar untuk penyediaan kendaraan objek *leasing* yang banyak.

Setelah pihak *lessor* mengalami kendala yang ada di atas, maka pihak *lessee* sendiri biasanya juga mendapatkan kendala berupa tekanan bahwa harus disediakan dana yang besar untuk melakukan penyediaan barang modal kepada pihak *lessor*. Jadi mau tidak mau, pihak *lessee* telah menyetujui kesepakatan yang mereka buat dan ketentuan yang telah dicantumkan oleh pihak *lessor* meskipun *lessee* berat hati untuk menyetujui ketentuan tersebut, karena dalam hal ini *lessor* bertanggung jawab penuh atas segala resiko dan kendala dalam perjanjian *leasing*.

Di dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* juga sering muncul adanya kendala lain yang dilakukan oleh pihak *lessor* maupun pihak *lessee*. Kendala tersebut tidak lepas dari hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Biasanya dalam perjanjian *leasing*, *lessor* selalu membatasi atau membebaskan diri dari tanggung jawab mengenai hal-hal yang berkenaan dengan pembayaran pajak dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pengurusan barang modal dengan jalan mengalihkan tanggung jawabnya tersebut kepada *lessee*. Pembayaran pajak dalam

kegiatan *leasing*, dalam hal ini penggunaan alat transportasi antara lain berupa :

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas pengalihan barang modal yang menjadi objek *leasing*.
2. Dalam pengurusan STNK (Surat Tanda Nomor Kendaraan) dan BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor).

Biaya-biaya lain antara lain berupa :

- a. Biaya yang dikeluarkan untuk menempatkan barang modal di lokasi yang ditetapkan dalam perjanjian, yang biasanya merupakan tempat *lessee*, dan
- b. Biaya perpanjangan STNK selama jangka waktu berlaku *leasing*.

Selama perjanjian *leasing* berlangsung dapat terjadi bahwa barang modal mengalami kerusakan, kehilangan atau kehancuran akibat dari suatu peristiwa di luar kesalahan pihak *lessor* atau *lessee*. Hal ini menimbulkan masalah fisik dalam perjanjian *leasing*. Dalam perjanjian *leasing*, *lessor* dapat membebaskan tanggung jawab atas resiko kepada *lessee* dengan mencantumkan klausula eksensorasi. Klausula eksensorasi dalam perjanjian *leasing* adalah syarat yang secara khusus membebaskan *lessor* dengan tanggung jawab terhadap akibat yang merugikan, yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian.

Pencantuman klausula eksensorasi dalam suatu perjanjian dimungkinkan karena adanya asas kebebasan berkontrak yang membebaskan para pihak untuk menentukan syarat-syarat tentang tanggung jawab ini, asalkan tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Pelaksanaan suatu perjanjian tidak lepas dari kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Seseorang dikatakan wanprestasi apabila

tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan atau tidak memenuhi prestasinya, karena adanya kesalahan yang mengandung kesengajaan maupun kelalaian.

Perjanjian *leasing* sebagai salah satu bentuk perjanjian standar, ketentuannya telah diatur sedemikian rupa. Mengingat sifat Buku III KUH Perdata yang bersifat sebagai pelengkap, maka apabila tidak diatur dalam perjanjian, ketentuan dalam Buku III KUH Perdata yang akan berlaku. *Lessor* dalam menyelesaikan perselisihan dengan *lessee* tidak menerapkan secara kaku ketentuan tersebut, mengingat *lessee* adalah relasi *lessor*. Untuk menjaga hubungan baik dengan *lessee*, *lessor* biasanya menggunakan langkah-langkah yang sudah menjadi kebiasaan perusahaan, seperti pemberitahuan kedua belah pihak dalam mencari jalan keluar untuk memecahkan masalah secara kekeluargaan dan musyawarah. Jika masih belum dapat diatasi, maka baru diserahkan kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

C. Upaya Hukum dan Penyelesaian Wanprestasi Serta Overmacht Dalam Perjanjian Leasing

Tujuan yang diharapkan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian adalah terpenuhinya prestasi, namun tidak jarang pihak yang diharapkan memenuhi prestasi tersebut tidak bersedia atau menolak memenuhi prestasi secara sempurna. Dalam hal ini timbullah persoalan tentang wanprestasi atau cidera janji.

Wanprestasi yaitu tidak terlaksananya suatu prestasi karena kesalahan *lessee* baik dengan kesengajaan atau kelalaian. Wanprestasi berarti prestasi buruk. Wanprestasi sendiri mempunyai pengertian keadaan tidak terpenuhinya kewajiban oleh *lessee* yang telah diperjanjikan sebelumnya karena kesalahannya. Wanprestasi dapat berupa :

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

Di dalam praktek pelaksanaan perjanjian *operating leasing* terdapat dua jenis wanprestasi, yaitu :

1. Wanprestasi yang berupa keterlambatan pembayaran uang sewa

Di dalam keterlambatan pembayaran baik sebagian atau seluruh uang sewa selama 14 hari terhitung sejak tanggal pembayaran yang telah disepakati tanpa pemberitahuan tertulis terlebih dahulu, maka pihak *lessor* berhak melakukan denda atas keterlambatan pembayaran tersebut dengan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Dalam prakteknya, pihak *lessor* akan memberikan teguran baik secara lisan (melalui telepon) maupun dengan surat kepada *lessee* agar melaksanakan kewajiban untuk membayar sewa tepat pada waktunya. *Lessor* juga masih memberikan tenggang waktu kepada *lessee* untuk menyelesaikan tunggakan uang sewa kepada *lessor* serta dalam hal terjadinya keterlambatan pembayaran yang dilakukan kurang dari tiga hari dari tanggal jatuh tempo, maka *lessee* tidak dikenai denda.

2. Wanprestasi berupa penggadaian barang modal dan pemindahtanganan hak sewa barang modal kepada pihak ketiga.

Bahwa untuk memantau keadaan barang modal, biasanya pihak *lessor* membuat jaringan kerja dengan menugaskan anggota tim informan,

untuk secara berkala memeriksa keadaan dan keberadaan barang modal yang ada dalam penguasaan *lessee*. Dari informasi tim informan inilah pihak *lessor* akan dapat mengetahui apabila barang modal telah digadaikan secara gadai gelap oleh *lessee* kepada pihak ketiga. Terhadap wanprestasi tersebut di atas, pihak *lessor* segera melakukan tindakan sebagai berikut : sehari setelah diketahui bahwa barang jaminan digadaikan, pihak *lessor* segera mengirim tim informannya untuk menarik barang modal tersebut berdasarkan atas surat kuasa yang dibuat oleh para pihak bersamaan dengan disepakatinya perjanjian *leasing* diantara mereka.

Dalam hal *lessee* yang dituduh lalai dan dimintakan supaya kepadanya diberikan sanksi atas kelalaiannya tersebut, dapat membela diri dengan mengajukan alasan untuk membebaskan diri dari sanksi tersebut. Alasan *lessee* untuk membebaskan diri dari sanksi atas kelalaiannya tersebut, salah satunya adalah dengan mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Keadaan memaksa adalah tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh *lessee* disebabkan terjadinya suatu peristiwa yang bukan karena kesalahannya, yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu perjanjian dibuat. Ketentuan *overmacht* dalam kontrak *leasing* antara pihak *lessor* dan *lessee* berisi ketentuan mengenai penggantian kerugian yang disebabkan karena keadaan memaksa, *forje majeure* seperti kecelakaan, kerusakan dan lain-lain.

Apabila *lessee* bertanggung jawab penuh terhadap kendaraan yang disewanya, maka *lessor* hanya bertanggung jawab untuk memastikan kondisi kendaraan dalam keadaan baik pada saat disewakan, sehingga apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak maka pihak yang melakukan wanprestasi

harus mengganti kerugian sebesar yang diterima pihak tersebut. Dalam hal yang berada di luar kekuasaan atau kemampuan *lessee*, seperti kecelakaan, pencurian maka *lessee* dapat meminta perpanjangan waktu, keringanan seperti penundaan pembayaran atau hal lain yang disepakati para pihak.

BAB IV P E N U T U P

A. Kesimpulan

Setelah melalui pembahasan dari beberapa uraian dalam bab-bab sebelumnya, maka sebagai akhir dari penulisan skripsi ini penulis akan memberikan suatu kesimpulan dari masalah yang telah dibahas untuk diberikan gambaran yang ringkas. Adapun kesimpulan yang dapat penulis sajikan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa isi perjanjian *operating lease* dengan memperhatikan pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No. PENG-307/DJM/III.1/7/1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan *Leasing* adalah :
 - a. Ketentuan mengenai objek perjanjian;
 - b. Jangka waktu perjanjian;
 - c. Harga sewa;
 - d. Cara dan tempat pembayaran;
 - e. Hak dan kewajiban para pihak;
 - f. Penyerahan (tanggal pengiriman dan batas pengiriman);
 - g. Berakhirnya perjanjian
2. Bahwa kendala yang dihadapi dalam kontrak *leasing* antara lain peraturan tentang ketentuan *leasing* di Indonesia masih terbilang disepelekan bahwa Indonesia masih belum mengatur secara khusus undang-undang memuat tentang *leasing*, kendala secara teknik yaitu pihak *lessor* memerlukan tenaga ahli yang sesuai bidang masing-masing dan menguasai secara khusus masalah yang berkaitan dengan perjanjian *leasing*. Setelah

pihak *lessor* mengalami kendala yang ada di atas, maka pihak *lessee* sendiri biasanya juga mendapatkan kendala berupa tekanan bahwa harus disediakannya dana yang besar untuk melakukan penyediaan barang modal kepada pihak *lessor*. Jadi mau tidak mau, pihak *lessee* telah menyetujui kesepakatan yang mereka buat dan ketentuan yang telah dicantumkan oleh pihak *lessor* meskipun *lessee* berat hati untuk menyetujui ketentuan tersebut, karena dalam hal ini *lessor* bertanggung jawab penuh atas segala resiko dan kendala dalam perjanjian *leasing*.

3. Bahwa upaya hukum dan penyelesaian wanprestasi serta *overmacht* antara lain :
 - a. Dalam hal wanprestasi yang berupa keterlambatan pembayaran uang sewa, maka pihak *lessor* berhak melakukan denda atas keterlambatan pembayaran tersebut dengan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian. Namun dalam prakteknya, pihak *lessor* akan memberikan teguran baik secara lisan (melalui telepon) maupun dengan surat kepada *lessee*. *Lessor* juga masih memberikan tenggang waktu kepada *lessee* untuk menyelesaikan tunggakan uang sewa kepada *lessor* serta dalam hal terjadinya keterlambatan pembayaran yang dilakukan kurang dari tiga hari dari tanggal jatuh tempo, maka *lessee* tidak dikenai denda.
 - b. Dalam hal wanprestasi berupa penggadaian barang modal dan pemindahtanganan hak sewa barang modal kepada pihak ketiga, maka pihak *lessor* segera melakukan tindakan sebagai berikut : sehari setelah diketahui bahwa barang jaminan digadaikan, pihak *lessor* segera mengirim tim informannya untuk

menarik barang modal tersebut berdasarkan atas surat kuasa yang dibuat oleh para pihak bersamaan dengan disepakatinya perjanjian *leasing* diantara mereka.

- c. Dalam hal *lessee* yang dituduh lalai dan dimintakan supaya kepadanya diberikan sanksi atas kelalaiannya tersebut, dapat membela diri dengan mengajukan alasan untuk membebaskan diri dari sanksi tersebut. Alasan *lessee* untuk membebaskan diri dari sanksi atas kelalaiannya tersebut, salah satunya adalah dengan mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

B. Saran – Saran

Sebagai akhir dari penulisan skripsi ini penulis juga hendak menyampaikan beberapa saran, yang kiranya dapat dipakai sebagai bahan pertimbangan dalam usaha mengadakan perbaikan dan juga yang mungkin bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya. Adapun saran-saran yang perlu kiranya penulis sampaikan adalah sebagai berikut :

1. Kontrak *leasing* sebaiknya dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (notaris), hal ini perlu dilakukan untuk melindungi pihak *lessee* yang merupakan pihak lemah dalam perjanjian dari perbuatan curang yang mungkin dilakukan *lessor*.
2. Perlu diupayakan penerapan sistem perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian *leasing* secara efektif dan menyeluruh.
3. Perlunya diadakan lembaga yang secara khusus menangani *leasing* dan segala permasalahannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Marpaung C.D., *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, Integrita Press, Jakarta, 1985.

Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.