



SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB *LESSOR* DALAM PERJANJIAN LEASING
DENGAN SISTEM *OPERATING LEASE***

*The Lessor's Responsibility In The Lease Agreement With The Operating Lease
System*

Oleh :

KHAIRUNNISAK
NIM. 130710101056

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2020

SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB *LESSOR* DALAM PERJANJIAN LEASING
DENGAN SISTEM *OPERATING LEASE***

*The Lessor's Responsibility In The Lease Agreement With The Operating Lease
System*

Oleh :

KHAIRUNNISAK
NIM. 130710101056

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

MOTTO

“Aku telah membuktikan bahwa kenikmatan hidup itu ada pada kesabaran kita dalam berkorban”

“Umar Khatthab”¹



¹<https://quotweb.blogspot.com/2018/10/kumpulan-kata-bijak-umar-bikhattab.html?m=1>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ayah kandung tercinta Asnari dan Ibunda tercinta Mahmudah, Ayah mertua saya tersayang Busri dan Ibunda mertua tersayang Sunarsih yang mereka selama ini sama-sama memberikan dukungan penuh terhadap saya sebagai penulis untuk tetap bersemangat menyelesaikan tugas akhir ini dengan penuh kesabaran dan doa-doa yang senantiasa mereka berikan kepada penulis yang tidak pernah putus hingga dapat menyelesaikan studi ini hingga akhir.
2. Suami terkasih Dian Dwi Mahendra dan anak kami yang masih dalam kandungan yang turut serta dan setia menemani penulis dalam menyelesaikan studi ini hingga selesai dan penulis dapat menyelesaikannya dengan baik hingga akhir.
3. Kakak-kakak terbaik yang pernah penulis punya, Hariyati, Fitria dan Zulfa yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan studi ini sehingga penulis dapat menyelesaikannya dengan penuh semangat.
4. Guru-guru sejak Sekolah Dasar Negeri (SDN) Bucor Kulon 1, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 2 Pakuniran, Sekolah Menengah Atas (SMA) Nurul Jadid, Bapak dan Ibu dosen pembimbing, penguji serta pengajar yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis agar menjadi lebih baik.
5. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.

PRASYARAT GELAR

**TANGGUNG JAWAB LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING
DENGAN SISTEM OPERATING LEASE**

*The Lessor's Responsibility In The Lease Agreement With The Operating Lease
System*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan salah satu syarat untuk
menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan
mencapai gelar Sarjana Hukum

KHAIRUNNISAK
NIM. 130710101056

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL : 22 Oktober 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

Dosen Pembimbing Anggota,



Pratiwi Puspitho Andini, S.H. M.H.
NIP.198210192006042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**TANGGUNG JAWAB LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING
DENGAN SISTEM OPERATING LEASE**

*The Lessor's Responsibility In The Lease Agreement With The Operating Lease
System*

Oleh :

KHAIRUNNISAK
NIM. 130710101056

Dosen Pembimbing Utama,



Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

Dosen Pembimbing Anggota,



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.
NIP. 198210192006042001

Mengesahkan:

**Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan RI
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,**



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 20

Bulan : Desember

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua Dosen Penguji,



Mardi Handono, S.H., M.H.
NIP.196312011988022001

Sekretaris Penguji,



Emi Zulaika, S.H., M.H.
NIP.197703022000122001

Dosen Anggota Penguji:

Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.
NIP: 197306271997022001



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.
NIP: 198210192006042001



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : KHAIRUNNISAK

NIM : 130710101056

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING DENGAN SISTEM OPERATING LEASE”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan bukan merupakan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan maupun paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik apabila pada kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 20 Desember 2019

Yang menyatakan



KHAIRUNNISAK
NIM. 130710101056



UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING DENGAN SISTEM OPERATING LEASE”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis juga tidak lupa pada kesempatan ini mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, memberikan koreksi, petunjuk serta arahan hingga terselesainya skripsi ini. Penulis sampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H. selaku Dosen pembimbing utama yang dengan penuh kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasihat, masukan dan bimbingannya kepada saya untuk dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H. selaku Ketua Penguji dalam ujian skripsi ini yang telah bersedia dengan senang hati meluangkan waktu serta memberikan arahan dan masukan kepada penulis supaya dapat terselesaikan dengan baik skripsi ini;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Penguji dalam ujian skripsi ini yang dengan penuh perhatian dan telah bersedia meluangkan waktu serta memberikan arahan dan masukan sehingga terselesaikannya skripsi ini;
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufro, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto,

S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Dr. Y A Triana Ohoiwutun, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang turut serta memberi nasihat kepada penulis dalam menyelesaikan studi selama kuliah hingga selesai.
7. Para dosen yang terhormat, seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah berbagi ilmu, memberikan dukungan dan membantu penulis pada masa perkuliahan;
8. Sahabat tercinta penulis, Devatul Rohma, Halimatus syakdiyah, Luzyatul Hasanah, Ira Fitriana, dan Irfatud Diana yang semasa penulis kuliah hingga lulus tetap memberikan dukungan terbaiknya hingga terselesaikannya skripsi ini;
9. Kawan seperjuangan Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia (GMNI) Komisariat Hukum. Terimakasih atas ilmu yang kalian semua berikan kepada penulis diluar kampus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
10. Kawan-kawan di Lembaga Pers Mahasiswa (LPM) IMPARSIAL yang telah banyak memberikan pelajaran yang amat berharga kepada penulis semasa di kampus;
11. Kawan-kawan saya Maya, Alan, Iwan, Lely, Tiwi, Clo, Fatik, Mank, Riski, Rinto, Nando, Andik, Chris, Oca, dan masih banyak kawan-kawan lainnya yang tidak dapat penulis sebut semua nama-nya satu persatu saya ucapkan terimakasih untuk kalian semua yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini;

Semoga do'a dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis berharap semoga skripsi ini bias bermanfaat.

RINGKASAN

Selama ini yang kita ketahui mengenai *leasing* adalah sistem pembiayaan yang sangat menguntungkan pihak *lessee* selaku pengguna barang modal dan tentunya juga dapat menguntungkan pihak-pihak lainnya yang juga terlibat dalam perjanjian *leasing* ini sendiri. Namun setiap sistem tidak akan pernah luput dari yang namanya cacat atau kekurangan di dalam pelaksanaan yang sebenarnya, begitu pula dengan sistem perjanjian *leasing* yang notabene masih terbilang baru dan masih sangat muda usia dan kiprahnya di Indonesia. Banyak sekali terjadinya kasus wanprestasi di dalam perjalanan perjanjian *leasing* selama ini dan hal tersebut eringkali dilakukan oleh pihak *lessee* yang menjadi pengguna barang modal atau penyewa barang modal yang di *lease* yang salah satu penyebabnya adalah karena mahal biaya sewa barang modal yang harus dibayar setiap jangka waktu tertentu. Rumusan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah pertama, Bagaimanakah tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease*. Kedua, Apakah yang menjadi hambatan yang biasa timbul dalam perjanjian *leasing*. Ketiga, Bagaimanakah penyelesaian sengketa yang muncul pada saat perjanjian *leasing* masih belum berakhir. Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease*. Untuk mengetahui dan memahami hambatan seperti apa yang biasa timbul di dalam perjanjian *leasing* serta untuk mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa yang timbul pada saat perjanjian *leasing* belum berakhir. Metode penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normative dan menggunakan 2 (dua) pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Adapun sumber bahan hukum primer terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, , serta berbagai undang-undang lain yang relevan dan berkaitan dalam pembahasan skripsi ini. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah buku-buku, jurnal hukum, dan kamus hukum. Analisis hukum digunakan untuk mendapatkan kesimpulan dari hasil penelitian skripsi. Langkah-langkah dalam analisis hukum adalah mengidentifikasi fakta hukum dan menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan, mengumpulkan bahan-bahan hukum dan bahan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang dikumpulkan, dan menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang diuraikan dalam penyusunan skripsi ini, maka diperoleh kesimpulan yaitu pertama, pembagian dan pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak dalam kontrak *leasing* pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan yang dipergunakan dalam perjanjian *leasing* tersebut. Kedua, ada beberapa hal yang dapat menjadi penghambat dan putusanya perjanjian *leasing* yaitu 1 (satu) putusanya kontrak *leasing* karena Konensus, 2 (dua) putusanya kontrak *leasing* karena wanprestasi, 3

(tiga) putusya kontrak *leasing* karena force majeure. Ketiga, bentuk penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi dapat dilakukan dalam berbagai macam cara tergantung pada bentuk dan wujud wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak sehingga mengakibatkan cacatnya perjanjian sewa guna usaha yang telah dibuat bersama atau bahkan dapat menyebabkan putusya kontrak perjanjian tersebut.

Saran yang disampaikan dalam penulisan skripsi ini adalah pertama, hendaknya ketika membuat suatu perjanjian lebih dicermati lagi mengenai hal-hal yang boleh atau tidak boleh dilakukan dalam perjanjian yang dibuat dan disepakati bersama, tidak terlalu terburu-buru dalam menyetujui isi dari perjanjian atau kontrak perjanjiannya supaya tidak mudah terjadi wanprestasi pada saat perjanjian sudah dijalankan. Kedua, hambatan yang dapat diperkirakan akan timbul dalam perjanjian *leasing* diharapkan dapat diminimalisir dengan lebih hati-hati terutama oleh pihak-pihak yang hendak membuat perjanjian *leasing* supaya proses berlangsungnya perjanjian dapat membawa keuntungan bagi kedua belah pihak sesuai dengan apa yang diinginkan bersama.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPEL DEPAN	i
HALAMAN SAMPEL DALAM	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI	v
DAFTAR ISI	vi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	10
2.1.2 Asas-asas Perjanjian.....	11
2.1.3 Syarat-syarat Perjanjian	14
2.2 Leasing	15
2.2.1 Bentuk Perjanjian <i>Leasing</i>	16
2.2.2 Macam-macam <i>Leasing</i>	17
2.3 Wanprestasi.....	18
2.3.1 Pengertian Wanprestasi.....	18
2.3.2 Masalah-masalah yang berkaitan dengan Wanprestasi....	19
BAB 3 PEMBAHASAN.....	20
3.1 Tanggung Jawab <i>Lessor</i> Dalam Perjanjian <i>Leasing</i> Dengan Sistem <i>Operating Lease</i>	20
3.2 Hambatan-hambatan yang biasa timbul dalam perjanjian <i>Leasing</i>	28

3.3 Penyelesaian Sengketa Perjanjian <i>Leasing</i> Akibat Wanprestasi	37
BAB 4 PENUTUP	51
4.1 Kesimpulan	51
4.2 Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan dalam suatu masyarakat dapat dilihat pada pesatnya perkembangan zaman yang di dukung oleh berbagai macam teknologi canggih untuk menunjang kegiatan di dalam menjalankan roda kehidupan. Oleh karena itu lembaga-lembaga yang berkembang dalam lapisan masyarakat, baik di bidang ekonomi, sosial, budaya dan politik harus bisa menyesuaikan kemajuan yang sedang terjadi pada masyarakat. Peran serta pihak swasta dalam pembangunan juga semakin kuat dirasakan oleh masyarakat maupun Negara karena semakin meningkatnya pelaksanaan pembangunan, dimana keadaan tersebut akan menuntut aktifnya kegiatan di bidang pembiayaan. Pada hakikatnya perluasan usaha memang membutuhkan pembiayaan dan juga modal untuk menunjang kelancaran dalam menjalankan kegiatan ekonomi. Dalam hal pembiayaan dana, selain melalui sistem perbankan dan lembaga keuangan non bank yang telah kita ketahui dan kita juga mengenal sistem pembiayaan lainnya, yakni sistem bisnis *leasing*.

Pembiayaan dalam dunia usaha sangatlah penting untuk menunjang segala aktifitas dalam usaha dan bisnis. Unsur pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, Dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang akandisepakati bersama. Begitu pula dengan jenis pembiayaan *leasing* memiliki prosedur pembiayaan yang tidak jauh beda dengan sistem pembiayaan lainnya.

Leasing merupakan suatu kata dari bahasa asing yang masuk ke dalam bahasa Indonesia, yang sampai sekarang belum ada kata yang cocok atau pas jika diartikan ke dalam bahasa Indonesia sendiri. Istilah *leasing* sendiri sudah sangat dikenal sehingga tanpa dirubahpun tetap dapat eksis dan di kenal oleh masyarakat setempat tanpa diterjemahkan dalam bahasa nasional suatu negara bahkan di

Amerika yang notabene merupakan asal usul dari adanya lembaga *leasing*. Berdasarkan Pasal 1 Ketentuan Umum Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Sewa Guna Usaha menjelaskan bahwa “Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

Kegiatan utama perusahaan *leasing* adalah bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan oleh nasabah. Namun dalam lain hal kegiatan *leasing* terkesan ragu-ragu, di satu pihak dia mirip sewa menyewa, tetapi di lain pihak *Leasing* juga mengandung unsur-unsur jual beli, bahkan unsur-unsur perjanjian pinjam meminjam pun juga ada. Meskipun begitu pada hakikatnya *leasing* tetaplah sewa menyewa yang mempunyai berbagai macam bentuk dan cara di dalam prakteknya.

Pihak *leasing* dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.² Mulai dari *leasing* barang modal yang cukup mahal, seperti *leasing* pesawat terbang oleh perusahaan-perusahaan penerbangan, sampai sampai kepada *leasing* atas barang keperluan kantor seperti mesin fotokopi atau yang lainnya. Hampir seluruh bidang bisnis maupun non bisnis telah dimasuki oleh *leasing*, termasuk pada bidang transportasi, industri, konstruksi, pertanian, pertambangan, perkantoran, kesehatan, dan lain-lain.³ *Leasing* banyak digunakan karena pembiayaan melalui *leasing* sangat mudah dalam prosedur dan pelaksanaannya sehingga perusahaan-perusahaan yang membutuhkan modal untuk pembiayaan lebih tertarik sumber pembiayaan *leasing*.

Hubungan *lessor* dan *lessee* adalah hubungan yang saling timbal balik antara para pihak, menyangkut pelaksanaan kewajiban peralihan suatu hak atau tuntutan kewajiban dari kenikmatan menggunakan fasilitas pembiayaan, untuk itu

²Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis*, Cet I, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2005. hlm 103.

³Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Cet I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995. hlm 6.

antara *lessor* dan *lessee* dibuat perjanjian *financial lease* atau kontrak *leasing*. Melalui lembaga *leasing* ini suatu perusahaan dapat memanfaatkan adanya barang-barang modal yang di butuhkan, dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang maksimal, tanpa harus mengeluarkan dana yang terlalu banyak hanya untuk memiliki barang modal terlebih dahulu. Sehingga laba yang diperoleh dari perusahaan ialah melalui penggunaan dari barang modal, bukan dari kepemilikan barang modal tersebut.

Hal tersebut tentu saja menguntungkan kepada pihak *lessee* selaku pengguna barang modal dan tentunya haruslah juga dapat menguntungkan pihak-pihak lainnya yang juga terlibat di dalam system *leasing* itu sendiri. Sistem pembiayaan *leasing* yang masih bisa dibilang cukup muda di Indonesia namun kiprahnya di dalam dunia pembiayaan sampai saat ini masih berperan cukup besar semakin kesini tentunya terus berkembang. Tetapi dalam prakteknya, penggunaan jasa *leasing* sering terjadi permasalahan antara *lessor* dan *lessee*, sehingga mengakibatkan barang modal yang menjadi kesepakatan di awal justru diambil kembali oleh *lessor* tanpa ada tuntutan melalui peradilan perdata.

Namun setiap sistem tidak akan luput dari yang namanya suatu kekurangan, begitu juga dengan kiprah pembiayaan *leasing* yang pastinya masih ada beberapa kejadian yang justru merugikan salah satu pihak. Seperti beberapa kasus yang juga diberitakan di beberapa media adalah kasus-kasus tentang tidak pahamnya pihak *lessee* terhadap isi perjanjian, sehingga bisa saja terjadi konflik dan bisa juga merugikan masyarakat. Misalkan di dalam perjanjian *leasing*, apabila pihak *lessee* tidak memahami isi perjanjiannya dan ternyata di dalam perjalanannya terdapat penunggakan pembayaran yang dilakukan oleh *lessee* maka pada saat terjadinya sita jaminan fidusia maka pihak *lessee* juga harus paham prosedur yang seharusnya dijalankan misalkan petugas yang melakukan eksekusi adalah pegawai *leasing* yang membawa surat jaminan untuk melakukan eksekusi. Terlebih pada perusahaannya jika hendak melakukan sita barang jaminan fidusia maka harus memberikan surat peringatan terlebih dahulu kepada pihak *lessee*.

Selain banyak kelebihan dari sistem pembiayaan *leasing* namun juga tetap ada kekurangan dibalik itu semua dan menjadi pemicu dari permasalahan

yang seringkali muncul di dalam praktek perjanjian *leasing*. Kerugian antara lain pembiayaan secara *leasing* merupakan sumber pembiayaan yang relatif mahal bila dibandingkan dengan kredit investasi dari bank.⁴ Akibatnya banyak kasus dan permasalahan dalam perjanjian *leasing* yang sering terjadi ialah wanprestasi yang dilakukan pihak *lessee* karena mahalny biaya sewa barang modal yang di *lease*.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsi ini dengan judul “**TANGGUNG JAWAB LESSOR DALAM PERJANJIAN LEASING DENGAN SISTEM OPERATING LEASE**”

1.2 Rumusan masalah

1. Bagaimanakah tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease* ?
2. Apakah yang menjadi hambatan-hambatan yang biasa timbul dalam perjanjian *leasing* ?
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa perjanjian *leasing* akibat wanprestasi?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan skripsi ini ada 2 (dua) yaitu :

1.1.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hokum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan membandingkan praktik yang terjadi didalam masyarakat; dan

⁴Amin Widjaja Tunggal & Arif Djohan Tunggal, *Akuntansi Leasing* Jakarta: Rineka Cipta, 1994, Cet ke 1. hlm 11

3. Memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat dan khususnya civitas Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.1.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease*.
2. Untuk mengetahui dan memahami hambatan yang biasa timbul dalam perjanjian *leasing*.
3. Untuk mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa wanprestasi dalam pembiayaan *leasing*.

1.4 METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu proses berpikir untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁵ Guna dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diangkat di dalam penelitian hukum, diperlukan adanya bahan-bahan yang relevan. Demi untuk kelancaran suatu penelitian maka diperlukan suatu metode atau teknik. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh dan menjalankan suatu kegiatan, untuk memperoleh hasil yang konkrit. Metode penelitian merupakan faktor penting dalam penulisan karya ilmiah yang digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran serta menjalankan prosedur yang benar.

Metode penelitian hukum normatif memiliki beberapa muatan yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum dan pengolahan serta analisis bahan hukum. Sejalan dengan uraian diatas, maka sebagai pedoman dalam penulisan skripsi ini digunakan metode penelitian sebagaimana tertulis dalam uraian dibawah.

1.4.1 Tipe Penelitian

⁵Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Cetakan Ke-12, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016, Hlm. 133

Penelitian hukum adalah suatu proses yang dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskripsi ilmu hukum. Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Skripsi ini disusun dengan menggunakan tipe penelitian yuridis normatif (*legal research*). Penelitian hukum yuridis normatif adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.⁶

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam suatu penelitian hukum berfungsi sebagai cara untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek terhadap suatu isu hukum yang sedang dicari penyelesaiannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁷ Terkait dengan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), sebagai berikut :

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*).

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Peneliti mampu menangkap kandungan filosofi yang ada dibelakang undang-undang itu, yang akan dapat menyimpulkan ada dantidaknya benturan filosofi antar undang-undang dengan isu hukum yang dihadapi.⁸ Penulis menggunakan pendekatan undang-undang karena permasalahan yang hendak dikaji dalam karya ilmiah ini berkaitan dengan

⁶*Ibid.*, hlm. 47.

⁷*Ibid.*, hlm 133

⁸*Ibid.*, Hlm.133

pelaksanaan tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease* di Indonesia.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.⁹ Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹⁰ Dalam pendekatan ini penulis menggunakan konsep pendekatan konseptual karena permasalahan yang hendak dikaji dalam karya ilmiah ini berkaitan dengan tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease* sebagai salah satu alternatif pembiayaan suatu perusahaan apakah sudah sesuai dengan KUH Perdata.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan sebagai sumber penelitian hukum untuk menemukan jawaban atas isu hukum yang dihadapi. Sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Disamping sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, juga dapat digunakan bahan-bahan non hukum apabila dipandang perlu.¹¹

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-

⁹*Ibid.*, Hlm.135-136.

¹⁰*Ibid.*, Hlm.177

¹¹*Ibid.*, Hlm.183.

undangan dan putusan-putusan hakim.¹² Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
3. Peraturan Menteri Keuangan No. 84 tahun 2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan.
4. Keputusan Presiden RI, Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.
5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Nomor 35 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.
6. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹³

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku, jurnal, laporan hasil penelitian mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.¹⁴

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Dalam melakukan penelitian hukum, analisa bahan hukum digunakan untuk menemukan jawaban atas suatu isu hukum yang dihadapi. Langkah-langkah yang dipergunakan dalam melakukan penelitian hukum, yaitu:

¹²*Ibid.*, Hlm. 181.

¹³*Ibid.*

¹⁴*Ibid.*, Hlm.183.

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dicapai;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁵

Melalui langkah-langkah tersebut maka akan didapatkan hasil analisa yang memberikan pemahaman atas isu hukum yang dihadapi, sehingga penelitian hukum ini dapat menemukan kesimpulan yang tepat.

¹⁵*Ibid.*, hlm.213.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian

2.1.1 pengertian perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁶

Berdasarkan pada Pengertian perjanjian sebagaimana disebutkan dalam KUH Perdata di buku III pasal 1313 suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian adalah keadaan dimana seseorang yang satu dengan seseorang yang lainnya saling berjanji untuk melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu di dalam perjanjiannya.

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para tokoh. Adapun pendapat tersebut antara lain :

Menurut R. Subekti, definisi perjanjian adalah :

“perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau pihak saling menjanjikan sesuatu. Peristiwa ini paling tepat dinamakan “perjanjian” yaitu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji”.¹⁷

Adapun subjek dari perjanjian itu sendiri terdapat dua macam subjek yaitu ke-1 seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan ke-2 seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapatkan hak atas pelaksanaan kewajiban itu.¹⁸ Dimana ada

¹⁶R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987, Cet ke 4. hlm 6

¹⁷R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976. Hlm 12

¹⁸Prodjodikoro Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000, Cet ke 8, hlm 13

kewajiban, disitu ada hak sama halnya dengan perjanjian yang dibuat dimanapun dan dalam setiap perjanjian pasti ada prestasi yang ditentukan untuk disepakati dan dilakukan oleh kedua belah pihak. Subjek dari suatu perjanjian yang berupa seorang manusia atau badan hukum ialah mereka yang sudah cakap hukum atau sudah dapat mempertanggungjawabkan atas hal-hal yang diperjanjikan secara sah menurut peraturan yang berlaku mengenai syarat-syarat seseorang atau badan hukum tentang cakap hukum.

2.1.2 Asas-asas perjanjian

Pengertian asas secara umum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat) atau hukum dasar. Sehingga didalam asas-asas perjanjian adalah dasar dari suatu perjanjian atau hukum dasar dan landasan dari perjanjian. Berdasarkan teori dari berbagai sumber mengenai asas-asas yang terdapat dalam kontrak/perjanjian ialah 5 asas yang masing-masing dari asas tersebut memiliki pengaruh dan penjelasannya masing-masing. Berikut adalah penjelasan mengenai asas-asas yang dimaksud :

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat di analisis melalui pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pada penjelasan pasal 1338 KUH Perdata tersebut dapat diambil beberapa kesimpulan bahwa asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya, serta ; (4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah dibuat tertulis atau tidak.

Kalau bagi sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak yang penting adalah perkataan : “semua perjanjian” (artinya : perjanjian dari

macam apa saja), maka bagi tujuan meningkatkan kepastian hukum yang penting adalah “mengikatnya” perjanjian “sebagai undang-undang”.¹⁹

Bahwa asas kebebasan berkontrak itu berpangkal pada adanya kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, sedangkan kenyataannya seringkali tidaklah demikian, memang tidak dapat dipungkiri, namun ketentuan-ketentuan yang melindungi pihak yang (ekonomis) lemah, selainnya memang harus diadakan dalam bagian umum dari Undang-undang Hukum Perikatan nanti, juga banyak harus diadakan lagi dalam berbagai macam perjanjian seperti: jual beli dengan hak membeli kembali, sewa beli, perjanjian kerja, pengangkutan, pinjam uang dan lain-lain.²⁰

2. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat sepakat kepada mereka yang mengikatkan dirinya”. Di dalam asas Konsensualisme ini jelas sekali dapat diartikan bahwa syarat terjadinya perjanjian ialah hanya dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak.

Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan juga pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul dengan di dukung dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Artinya, bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah

hlm 18 ¹⁹R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Op. Cit Alumni, Bandung, 1976.

²⁰*Ibid*,

ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.²¹

3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* tercantum dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas yang ada hubungannya dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa hakim ataupun pihak ketiga harus mengakui dan menghargai isi atau substansi kontrak yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak. Dengan kata lain tidak boleh ada intervensi yang dilakukan oleh pihak diluar perjanjian yang sudah disepakati dan pihak lain tidak boleh ikut campur terhadap isi atau substansi dari perjanjian itu.

Selanjutnya asas *pacta sunt servanda* diberi arti sebagai *pactum*, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan sumpah atau tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah *nudus pactum* sudah cukup dengan kata sepakat saja.²²

4. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak yang hendak melaksanakan substansi suatu kontrak perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan serta kemauan yang timbul dari para pihak itu sendiri.

Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam yaitu *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*. Pada itikad baik yang pertama seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta

²¹ M. Muhtarom, *jurnal asas-asas hukum perjanjian: suatu landasan dalam pembuatan kontrak*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.

²² *Ibid*;

dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.²³

5. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana yang ada dalam pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Dapat disimpulkan dari bunyi pasal tersebut bahwa seseorang dapat membuat suatu perjanjian demi kepentingan pihak ketiga asalkan syarat-syaratnya dapat terpenuhi.

2.1.3 Syarat-Syarat perjanjian

Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

- a. Mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.²⁴

Dua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut membahas mengenai subjek dari perjanjiannya. Sedangkan dua syarat yang kedua berkaitan dengan objek dari suatu perjanjian sehingga disebut dengan syarat objektif dari perjanjian.

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, dibedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wanzenlijke oordeel*), subbagian inti disebut *essensialia* dan bagian yang bukan inti disebut *naturalia* dan *aksidentalialia*.²⁵

²³*Ibid* Hlm 52

²⁴Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan Ke-1, Alumni, Bandung 1994. Hlm 23

²⁵*Ibid*, Hlm 24

Bagian *esensialia* adalah sifat yang harus ada di dalam suatu perjanjian, karena sifat ini yang menjadi pemicu dan menentukan perjanjian itu akan tercipta (*constructieve oordeel*). Bagian *Naturalia* adalah sifat bawaan (*natuur*) perjanjian dan secara tidak langsung sifat ini juga melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat ataupun kerusakan dari barang atau objek dari perjanjian. Bagian *Aksidentalialia* merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.²⁶

2.2 Leasing

Secara umum *leasing* artinya adalah *equipment funding*, yaitu pembiayaan peralatan/barang modal untuk digunakan pada proses produksi suatu perusahaan baik secara langsung maupun tidak.²⁷ Pada hakikatnya *leasing* merupakan bagian dari pembiayaan, akan tetapi dalam aplikasinya *leasing* hampir serupa dengan beberapa jenis perikatan lain seperti jual beli dan sewa menyewa karena beberapa jenis *leasing* yang memiliki prosedur berbeda di setiap kasusnya. Meskipun begitu, *leasing* tetaplah *leasing* yang mempunyai cirinya sendiri dan tentu tidak pernah benar-benar sama dengan jenis perikatan lain yang disebutkan sebelumnya.

Berdasarkan Pasal 1 Ketentuan Umum Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Sewa Guna Usaha menjelaskan bahwa “Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) maupun Sewa Guna Usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (*Lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

Equipment Leasing Association di London memberikan definisi sebagai berikut :

²⁶*Ibid*, Hlm 25

²⁷Amin Widjaja Tunggal, Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Leasing, Op., Cit*, hlm 7

“*Leasing* adalah perjanjian antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh *lessee*. Hak pemilikan atas barang modal tersebut ada pada *lessor* sedangkan *lessee* hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.”²⁸

Leasing sebagai lembaga pembiayaan dalam sistem kerjanya akan mempertemukan kepentingan dari beberapa pihak yang berbeda, yaitu :

1. *Lessor* adalah pihak *leasing* sendiri yang berperan sebagai pemilik modal, yang nanti akan memberikan modal alat atau membeli suatu barang.
2. *Lessee* adalah nasabah atau perusahaan yang bertindak sebagai pemakai peralatan/barang yang akan di *lease* atau yang akan disewakan pihak penyewa/*lessor*.
3. *Vendor* atau *leveransir* atau disebut *supplier*, sebagai pihak ketiga penjual suatu barang yang akan dibeli oleh *lessor* untuk disewakan kepada *lessee*.

Dalam sejarahnya, *leasing* adalah suatu bangunan hukum yang tidak lain merupakan improvisasi dari pranata hukum konvensional yang disebut sewa menyewa “*lease*”. Dikatakan konvensional, ternyata sewa menyewa itu merupakan bangunan tua dan sudah sangat lama sekali ada dalam sejarah peradaban umat manusia.²⁹

2.2.1 Bentuk Perjanjian *Leasing*

Bentuk perjanjian *leasing* harus dibuat secara tertulis untuk melindungi para pihak dari permasalahan yang dapat timbul dari proses berjalannya suatu perjanjian yang dibuat. Akan tetapi tidak ditentukan secara mutlak apakah harus berbentuk akta otentik ataupun akta dibawah tangan, maka bentuk dari perjanjiannya diserahkan kepada pembuat perjanjian apakah akan dibuat secara otentik ataupun dibawah tangan.

²⁸*Ibid*, Hlm 8

²⁹Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Op. Cit, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995. hlm 14

Akan tetapi untuk mempermudah proses berjalannya suatu perjanjian yang disepakati dan menghindari kebingungan atau kesalahpahaman terhadap isi perjanjian di akhir masa perjanjian. Maka bentuk perjanjiannya lebih baik jika dalam bentuk akta otentik untuk mempermudah pembuktian pada saat terjadi kesalahan atau kekeliruan di dalam perjalanan masa perjanjian belum berakhir. Namun ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa bukti yang paling kuat adalah dalam bentuk akta otentik.

2.2.2 Macam – Macam Leasing

A. Operating Lease

Operating Lease disebut juga *service lease*. *Leasing* seperti ini tidak dibenarkan dilakukan oleh perusahaan finansial, sebab menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991, yang dibenarkan hanya *leasing* yang mempunyai hak opsi. *Operating lease* ini biasanya merupakan suatu corak *leasing* dengan karakteristik sebagai berikut :³⁰

- 1) Jangka waktu berlakunya *leasing* relative singkat, dan lebih singkat dari usia ekonomis barang tersebut.
- 2) Besarnya harga sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- 3) Tidak diberikan “hak opsi” bagi *lessee* untuk membeli barang di akhir masa *leasing*.
- 4) Biasanya *operating lease* dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah pemakaian (yang laku di pasar barang bekas)
- 5) *Operating lease* biasanya diberikan oleh pabrik atau leveransir karena umumnya mereka mempunyai keahlian dalam seluk beluk tentang barang tersebut.
- 6) Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap
- 7) Biasanya *lessor* lah yang menanggung biaya pemeliharaan kerusakan, pajak dan asuransi.
- 8) Biasanya kontrak *leasing* dapat dibatalkan sepihak oleh *lessee* dengan mengembalikan barang yang bersangkutan kepada *lessor*.

³⁰Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Op. Cit, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995. hlm 19

B. Financial Lease

Financial lease ini sering disebut juga dengan *capital lease* atau *full-payout lease*. *Financial lease* merupakan suatu corak *leasing* yang lebih sering diterapkan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :³¹

- 1) Jangka waktu berlakunya *leasing* relatif panjang.
- 2) Besarnya harga sewa plus hak opsi harus menutupi harga barang plus keuntungan yang diharapkan oleh *lessor*.
- 3) Diberikan hak opsi untuk *lessee* untuk membeli barang diakhir masa *leasing*.
- 4) *Financial lease* dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan.
- 5) Harga sewa yang dibayar per bulan oleh *lessee* dapat dengan jumlahnya yang tetap, maupun dengan cara berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjaman.
- 6) Biasanya *lessee* yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan asuransi.
- 7) Kontrak *leasing* tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

2.3 Wanprestasi

2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak memenuhi kewajiban³². Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Wanprestasi adalah suatu kelalaian baik itu dilakukan sengaja ataupun tidak sengaja yang dilakukan oleh debitur terhadap suatu prestasi dari sebuah perjanjian yang dibuat.

Debitur dapat dinyatakan lalai apabila telah benar-benar mengingkari suatu perjanjian dalam kata lain tidak menjalankan prestasi yang telah disepakati untuk dibuat dan dilaksanakan oleh kedua pihak yang dimuat dalam suatu perjanjian. Baik itu diingkari sebagian, seluruhnya atau telah memenuhi keseluruhan prestasi namun dengan cara yang keliru. Untuk mengetahui sejak saat kapan debitur dalam keadaan wanprestasi perlu

³¹*Ibid*, hlm 20

³²Diktat Seri Hukum Harta kekayaan tentang *Prestasi, Wanprestasi, Overmacht, dan Ganti rugi* oleh Yusuf Adiwibowo, hlm 9

diperhatikan apakah dalam perikatan itu berlaku atau ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.³³ Apabila hal pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktu yang jelas maka proses atau pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak akan dapat ditentukan dan mengikat serta sulit menentukaan apakah para pihak telah melaksanakan prestasi tersebut dengan benar atau justru telah terjadi wanprestasi.

2.3.2 Masalah-masalah yang berkaitan dengan wanprestasi

Beberapa hal terkait prestasi dan wanprestasi tentunya memiliki bentuk penyelesaian yang dapat melakukan gugatan di muka pengadilan sehingga Hakim dapat memutus mana pihak yang mengalami kerugian dan pihak yang lain akan mendapat hukuman berupa pengganti kerugian yang telah diderita selama terjadinya wanprestasi. Seorang debitur dikatakan lalai apabila tidak dapat memenuhi kewajiban sebagian atau seluruhnya atau telah meleksanakan kewajibannya namun tidak tepat waktu atau keliru dalam pelaksanaannya.

Hal kelalaian tersebut harus dinyatakan secara resmi dengan menggunakan somasi dari pengadilan.

Hal-hal yang dapat dituntut dari seorang debitur yang lalai adalah :³⁴

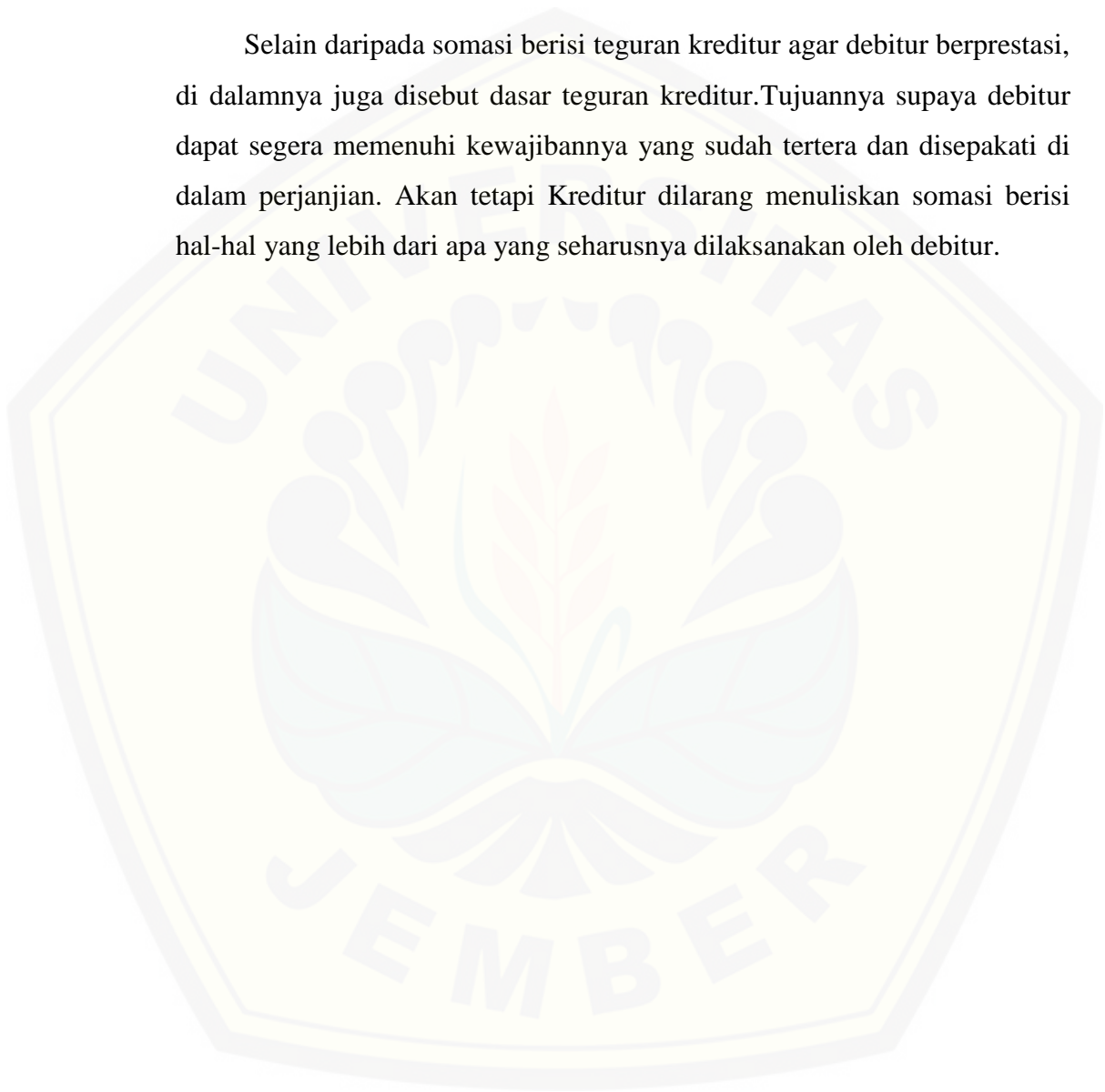
1. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun perjanjian itu sudah terlambat.
2. Kreditur dapat meminta penggantian rugi, yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak semestinya.
3. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.

³³ *Ibid*, hlm 10

³⁴ *Ibid*.,

4. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lainnya untuk meminta kepada Hakim agar perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

Selain daripada somasi berisi teguran kreditur agar debitur berprestasi, di dalamnya juga disebut dasar teguran kreditur. Tujuannya supaya debitur dapat segera memenuhi kewajibannya yang sudah tertera dan disepakati di dalam perjanjian. Akan tetapi Kreditur dilarang menuliskan somasi berisi hal-hal yang lebih dari apa yang seharusnya dilaksanakan oleh debitur.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dijelaskan diatas, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal penting, yaitu antara lain :

1. Pembagian dan pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak dalam kontrak *leasing* pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan yang dipergunakan dalam perjanjian *leasing* tersebut. Secara khusus pembagian dan pengaturan tersebut pada dasarnya harus didasarkan pada kesepakatan para pihak dalam perjanjian. Sedangkan untuk pelaksanaannya harus dilakukan berdasarkan undang-undang. Di dalam bentuk perjanjian *Leasing* pada *Operating Lease* maupun *Financial Lease* akan lebih banyak menggunakan bentuk tanggung jawab *Responsibility* yang bentuk dan pelaksanaannya dapat ditentukan pada saat perjanjian akan dibuat dan akhirnya dilaksanakan. Namun tidak semua bentuk tanggung jawab yang terdapat pada prinsip tanggungjawab dalam hukum dapat dilimpahkan sepenuhnya kepada salah satu pihak yang menjadi kesepakatan bersama pada saat dibuatnya perjanjian. Ada keadaan-keadaan dimana ada prinsip yang harus dianut dalam pertanggungjawaban secara hukum yaitu prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab danj tergugat selalu dianggap bertanggungjawab artinya pihak tergugat tidak dapat dinyatakan benar-benar bersalah sampai dapat dibuktikan bahwa benar-benar bersalah atau tergugat dapat membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah.
2. Ada beberapa hal yang dapat menjadi penghambat dan putusnya perjanjian *Leasing* yaitu
 - a) Putusnya kontrak *leasing* karena Konsensus
 - b) Putusnya kontrak *leasing* karena Wanprestasi
 - c) Putusnya kontrak *leasing* karena Force Majure

Dalam praktek perjanjian *leasing* terdapat salah satu resiko atau hambatan yang terjadi dalam perjanjian sewa guna usaha yang disebabkan oleh wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh pihak *lessee*. Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat merusak perjanjian yang telah disepakati bersama dan dapat menyebabkan perjanjian tidak dapat diselesaikan sesuai dengan kesepakatan karena terjadi kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak tersebut.

3. Bentuk penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi dapat dilakukan dalam berbagai macam cara tergantung pada bentuk dan wujud wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak sehingga mengakibatkan cacatnya perjanjian sewa guna usaha yang telah dibuat bersama atau bahkan dapat menyebabkan putusanya kontrak perjanjian tersebut. Dapat dilihat macam bentuk dan wujud wanprestasi:

- a). Debitur sama sekali tidak berprestasi
- b). Debitur keliru berprestasi
- c). Debitur terlambat berprestasi

apabila sudah mengetahui bentuk wanprestasi yang terjadi dalam kontrak perjanjian, maka akan mengetahui pula upaya hukum apa yang akan ditempuh pada saat terjadinya wanprestasi. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bias menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukian wanprestasi. Untuk dapat menuntut ganti rugi, debitur harus sudah wanprestasi agar debitur dalam keadaan wanprestasi maka harus ada unsur salah pada debitur. Apabila sudah mengetahui bentuk wanprestasi yang telah dilakukan oleh debitur maka dapat dilakukan upaya penyelesaian berdasarkan bentuk penyelesaian sengketa perdata, yaitu melalui :

- a). Penyelesaian di luar Pengadilan (Non Litigasi)

bentuk penyelesaian ini diambil untuk menyelesaikan sengketa tanpa melewati proses pengadilan.

- b). Penyelesaian melalui Pengadilan (Litigasi)

penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan dilakukan mengacu pada ketentuan umum peradilan yang berlaku di Indonesia.

4.2 Saran

Sehubungan dengan hasil dari pembahasan yang telah dikemukakan oleh penulis, maka beberapa saran yang dapat dikemukakan adalah :

1. Hendaknya ketika melakukan suatu perjanjian lebih di cermati lagi mengenai hal-hal yang boleh atau tidak boleh dilakukan dalam perjanjian yang dibuat dan disepakati bersama, tidak terlalu terburu-buru dalam menyetujui isi dari perjanjian atau kontrak perjanjiannya supaya tidak mudah terjadi wanprestasi pada saat perjanjian sudah dijalankan. Jika mengacu pada rumusan masalah mengenai tanggung jawab *lessor* pada sistem *operating lease* dimana *lessor* sebagai pemilik objek *leasing* kemudian *lessor* juga menanggung segala resiko ekonomis atas pemeliharaan barang atas objek *leasing* sehingga didalam perjanjian haruslah benar-benar jelas atas mengenai isi-isi di dalam perjanjian tentang hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dan pihak-pihak yang terlibat didalam perjanjian untuk benar-benar memahami dari apa-apa yang diepakati dalam isi kontrak.
2. Hambatan yang dapat diperkirakan akan timbul di dalam perjanjian *leasing* diharapkan dapat diminimalisir dengan lebih hati-hati terutama oleh pihak-pihak yang hendak membuat perjanjian *leasing* supaya proses berlangsungnya perjanjian dapat membawa keuntungan bagi kedua belah pihak sesuai dengan apa yang diinginkan bersama. Pihak-pihak yang bersangkutan agar menjalankan perjanjiannya sesuai dengan isi dan kesepakatan kontrak yang telah dibuat dan dijalankan dengan sebenar-benarnya untuk menghindari cacatnya perjanjian dalam *leasing* tersebut sehingga akan berdampak kerugian bagi salah satu ataupun kedua belah pihak.
3. Menghindari terjadinya wanprestasi yang bisa saja timbul dalam perjalanan perjanjian *leasing* maka sebaiknya para pihak yang hendak

melakukan transaksi perjanjian *leasing* untuk lebih cermat lagi dalam memutuskan isi-isi dari perjanjian yang akan dibuat dan dimengerti bersama oleh pihak-pihak yang bersangkutan.





DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Wiwoho Soedjono. 1989 *Pinjam Pakai (Menurut Teori dan Berdasarkan Pelaksanaannya di Dalam Masyarakat)*. Yogyakarta : Liberty.
- Moch.Chidir Ali dan Achmad Samsudin H.dan Mashudi. 1993 *Pengertrian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung : Mandar Maju.
- J Satrio. 1999 *Hukum Perikatan (Perikatan Pada umumnya)*, Bandung : Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman. 1994 *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.
- Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. 1994 *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. 1994 *Akuntansi Leasing*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Munir Fuady. 1995 *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Wirjono Prodjodikoro. 2000 *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung : Mandar Maju
- Suharnoko. 2004 *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*. Jakarta : Kencana Prenadamedia Group.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum. Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Cetakan 12.
- Zaeni Asyhadie. 2005. *Hukum Bisnis*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- R Subekti. 1976 *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Alumni.
- R Subekti. 1987 *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Citra Aditya Bakti.
- Sunaryo. 2009 *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Ridwan H.R. 2006 *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Abdul Kadir Muhammad. 2001 *Etika Profesi Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Nurmaningsing Amiriani. 2011 *Mediasi "Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada

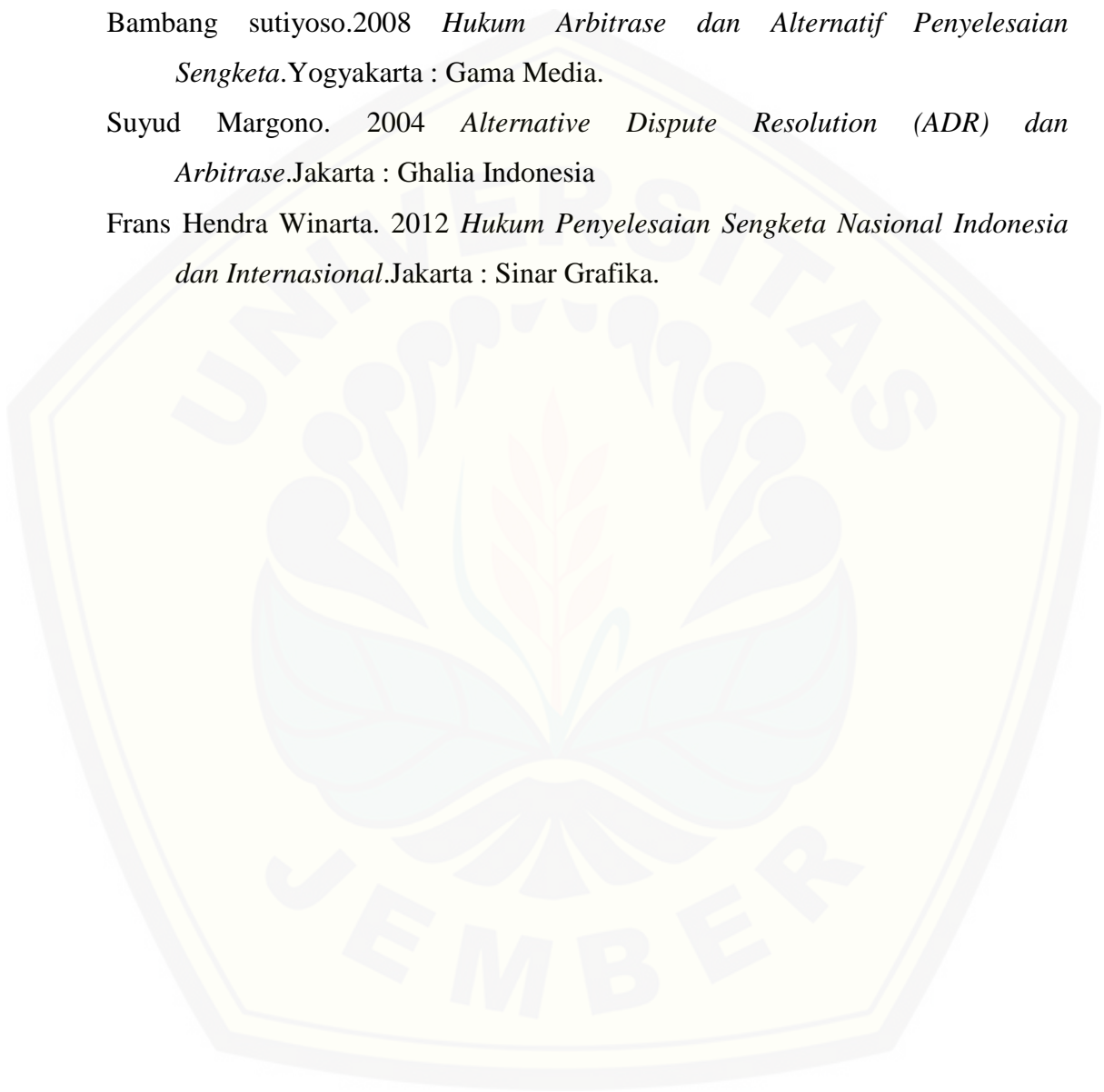
Gunawan Wijaya. 2002 *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta : Raja Grafindo Persada.

Khotibul Umam. 2010 *Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*. Yogyakarta :Pustaka Yustisia.

Bambang sutiyo.2008 *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta : Gama Media.

Suyud Margono. 2004 *Alternative Dispute Resolution (ADR) dan Arbitrase*. Jakarta : Ghalia Indonesia

Frans Hendra Winarta. 2012 *Hukum Penyelesaian Sengketa Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta : Sinar Grafika.



B. Peraturan Per Undang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84 Tahun 2006 tentang Perusahaan Pembiayaan

Peraturan Presiden RI, Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1 Tahun 2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor jasa keuangan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

C. Lain-lain

M. Muhtaram, Jurnal *Asas-asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Universitas Muhamadiyah Surakarta.

Yusuf Adiwibowo, Diktat Seri Hukum *Harta Kekayaan tentang Prestasi, wanprestasi, Overmacht dan Ganti rugi*. Universitas Negri Jember.

<https://quotweb.blogspot.com/2018/10/kumpulan-kata-bijak-umar-bikhattab.html?m=1>