

**ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN *LEASING*
DENGAN SISTEM *OPERATING LEASE*
(Studi kasus pada PT. Tri Citra Perdana)**

(Skripsi)

INGGA PALESA



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF LEASING AGREEMENT WITH OPERATING LEASE SYSTEM (CASE STUDY IN PT. TRI CITRA PERDANA METRO)

**By:
INGGA PALESA**

Implementation of leasing agreements at PT. Tri Citra Perdana uses an operating lease system that has been agreed upon by both parties as stipulated in the Letters of Lease Agreement for Heavy Equipment and Vehicles, thus creating a legal relationship between the two parties who made it. This study aims to analyze the terms and mechanisms of leasing agreements, the rights and obligations of the parties and efforts when a problem occurs.

The type of research used in this study is normative-empirical legal research with descriptive research type. The data used in this study are primary data, namely data obtained directly from the data source through interviews and secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials which are analyzed qualitatively.

The results of the research and discussion show that the conditions in submitting a leasing agreement at PT. Tri Citra Perdana is not fulfilled, because the close relationship between the parties is a weakness in this agreement, so the lessee is not asked to fulfill the conditions set by the lessor. The rights and obligations of the parties are not achieved, because the lessor has fulfilled its obligations but does not accept its rights, namely receiving payments from the lessee for the capital goods that have been leased. The lessee accepts his rights but does not carry out his obligations, namely not paying rent for capital goods that have been used, so that defaults arise due to the lessee. In an effort to resolve disputes between the parties, the lessor has conducted deliberations to reach consensus, namely by giving a bill, a letter of mutual agreement and coming directly to the place of the lessee. If the deliberation cannot resolve the dispute, the parties will proceed to the court. In this case the parties are still working to resolve disputes by means of deliberation.

Suggestions submitted are for PT. Tri Citra Perdana (lessor) before providing financing in the form of a lease agreement, the lessor should further tighten the lease process to the lessee who will get a lease. For the lessee, it is expected that the lessee must have good financial planning so that it is clearer where the income and expenditure is going before getting leasing financing.

Keywords: Agreement, Capital goods, Leasing.

ABSTRAK

ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN *LEASING* DENGAN SISTEM *OPERATING LEASE* (STUDI KASUS PADA PT. TRI CITRA PERDANA METRO)

Oleh
INGGA PALESA

Pelaksanaan perjanjian *leasing* pada PT. Tri Citra Perdana menggunakan sistem *operating lease* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat dan Kendaraan, sehingga menimbulkan hubungan hukum antara kedua belah pihak yang membuatnya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis syarat dan mekanisme perjanjian *leasing*, hak dan kewajiban para pihak serta upaya apabila terjadi suatu permasalahan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber datanya melalui wawancara dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa syarat dalam mengajukan perjanjian *leasing* pada PT. Tri Citra Perdana tidak terpenuhi, karena adanya hubungan teman dekat antara para pihak merupakan kelemahan dalam perjanjian ini, sehingga *lessee* tidak diminta untuk memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh *lessor*. Hak dan kewajiban para pihak tidak tercapai, karena pihak *lessor* telah memenuhi kewajibannya tetapi tidak menerima haknya, yaitu menerima pembayaran dari *lessee* atas barang modal yang telah disewa. Pihak *lessee* menerima haknya tetapi tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tidak membayarkan biaya sewa atas barang modal yang telah digunakan, sehingga timbul wanprestasi yang disebabkan oleh pihak *lessee*. Dalam upaya penyelesaian perselisihan antara para pihak, pihak *lessor* telah melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat, yaitu dengan cara memberikan surat tagihan, surat kesepakatan bersama dan datang langsung ke tempat *lessee*. Apabila musyawarah tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka para pihak akan melanjutkan ke pengadilan. Dalam hal ini para pihak masih berupaya untuk menyelesaikan perselisihan dengan cara musyawarah.

Saran yang disampaikan bagi PT. Tri Citra perdana (*lessor*) sebelum memberikan pembiayaan dalam bentuk perjanjian sewa guna usaha, hendaknya *lessor* lebih memperketat lagi proses pencairan sewa terhadap pihak *lessee* yang akan mendapatkan sewa guna usaha. Bagi pihak *lessee*, diharapkan bagi pihak *lessee* harus memiliki perencanaan keuangan yang baik sehingga lebih jelas kemana arah pemasukan dan pengeluaran sebelum mendapatkan pembiayaan sewa guna usaha.

Kata Kunci: Perjanjian, Barang modal, Sewa guna usaha

**ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN *LEASING* DENGAN
SISTEM *OPERATING LEASE*
(Studi kasus pada PT. Tri Citra Perdana)**

Oleh

INGGA PALESA

Skripsi

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

Judul Skripsi : **ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN *LEASING* DENGAN SISTEM
OPERATING LEASE
(Studi Kasus pada PT. Tri Citra Perdana)**

Nama Mahasiswa : **Ingga Palesa**

No. Pokok Mahasiswa : 1412011188

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

Siti Nurhasanah, S.H., M.H.
NIP 19710211 199802 2 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**

Sekretaris/Anggota : **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.**

Penguji
Bukan Pembimbing : **Kingkin Wahyuningdiah, S.H., M.H.**

2. Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.
NIP 19600310 198703 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **05 April 2019**

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Ingga Palesa

NPM : 1412011188

Jurusan : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Analisis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian *Leasing* dengan Sistem *Operating Lease* (Studi kasus pada PT. Tri Citra Perdana)**" adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/h26/dt/2010.

Bandar Lampung, 5 April 2019



Ingga Palesa
1412011188

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Kota Metro, pada tanggal 5 Juni 1996, sebagai anak ketiga dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Sudar Mantoro dan Ibu Mugi Rahayu Ningsih. Penulis menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-kanak di TK Pkk Yosodadi Kota Metro pada Tahun 2001-2002, Sekolah Dasar di SD Pertiwi Teladan Kota Metro pada Tahun 2002-2008, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama di SMP Xaverius Kota Metro pada Tahun 2008-2011, dan Sekolah Menengah Atas di SMA Yos Sudarso Kota Metro pada Tahun 2011-2014. Penulis melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada Tahun 2014.

Selama menjadi mahasiswa, penulis juga aktif dalam beberapa organisasi intern fakultas. Organisasi intern yang diikuti penulis yaitu Mahasiswa Pengkaji Masalah Hukum (UKM-F MAHKAMAH) tahun 2016-2017 sebagai wakil kepala bidang bagian Agitasi, propaganda dan jurnalistik (Agitpropjur). Penulis telah mengikuti program pengabdian langsung kepada masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Suko Binangun, Kecamatan Way Seputih, Kabupaten Lampung Tengah selama 40 (empat puluh) hari, pada bulan Januari sampai Maret 2016.

MOTO

Mulailah dari tempatmu berada. Gunakan yang kau punya. Lakukan yang kau bisa.

(Ingga Palesa)

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati kupersembahkan karya kecilku kepada:

Kedua orang tuaku

Bapak Sudar Mantoro dan Ibu Mugi Rahayu Ningsih

Terimakasih untuk kasih sayang, dukungan, pengorbanan serta doa yang tiada
hentinya untuk anakmu menantikan keberhasilanku

SANWACANA

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur hanya milik Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Analisis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian *Leasing* dengan Sistem *Operating Lease* (Studi kasus pada PT. Tri Citra Perdana)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung dibawah bimbingan dari dosen pembimbing serta atas bantuan dari berbagai pihak lain.

Penyelesaian penelitian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr Maroni, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan selaku Pembimbing I atas kesabaran dan kesediaan meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran dan kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini;
3. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Pembimbing II atas kesabaran dan kesediaan meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran dan kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini;

4. Ibu Kingkin Wahyuningdiah, S.H., M.H., selaku Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
5. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.H., selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
6. Ibu Rehulina Tarigan, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik, yang telah membantu penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
7. Kakak-kakakku Riska Indriyani dan Virnes Karina terimakasih atas motivasi, dukungan serta mendoakan dan menyemangatiku untuk meraih kesuksesanku. Semoga kita bisa menjadi anak yang membahagiakan ayah dan ibu sampai akhir hayat;
8. Untuk Bapak M. David Prasetyo, selaku Bagian Administrasi Alat Berat dan Kendaraan PT.Tri Citra Perdana, serta segenap pimpinan dan staf di PT.Tri Citra Perdana, yang telah membantu dalam mendapatkan data dan arahan sehingga penulis mendapat kemudahan dalam penelitian ini;
9. Teman-teman terbaik Agung, Ricky, Dirga, Fadel, Tio, Yandi, Beny, Zikri, Ari, Manggala, Bowo, Joshua, Lorenzo, Jerry, Zia udin, Juan, Ibnu, Arief, Andey, Iam, Naim, Boim, Akbar, Ade, Roni, Alan, Tubi,Wayan, Gede, Fuad, Imam, Said, Hadi, Erick, Ria, Nisa, Nailah, Naura, Indri, Lulun, Leny, Sila, Melinda, Ica, Gendis, Tabita, Elsaday, Chika terimakasih untuk persahabatan selama ini yang senantiasa memberikan nasihat, semangat dan dukungannya, kalian sudah seperti keluarga

bagiku. Semoga persahabatan kita untuk selamanya, serta Nurkhofiyah terimakasih atas dukungan, motivasi, doa dan terimakasih sudah ada dalam kondisi apapun;

10. Keluarga besar UKM-F MAHKAMAH dan HIMA PERDATA, Kalian keluarga yang luar biasa, terima kasih untuk kebersamaan, pengalaman serta ilmu yang berharga yang tidak saya temukan dalam perkuliahan;
11. Teman-teman KKN di desa Suko Binangun, Kecamatan Way Seputih, Kab. Lampung Tengah, Khadafi, Julian, Zul, Nisa, Yolan, Nenden terima kasih atas support menyelesaikan perkuliahan dan kebersamaannya yang sampai saat ini masih terjalin dengan baik;
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, Amin.

Bandar Lampung, 5 April 2019

Penulis,

Ingga Palesa

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAM AN PERNYATAAN	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
MOTO	x
PERSEMBAHAN	xi
SANWACANA	xii
DAFTAR ISI	xv
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Ruang Lingkup Penelitian	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kegunaan Penelitian	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Jenis-Jenis Perjanjian	10
3. Syarat Sah Perjanjian	12
4. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian	14
5. Isi dan Pelaksanaan Perjanjian	14
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>).....	15
1. Pengertian Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>).....	15
2. Pengaturan Sewa Guna Usaha	17
3. Jenis-Jenis <i>Leasing</i>	21
4. Pihak-Pihak dalam Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>).....	25
5. Syarat dan Mekanisme Pelaksanan Perjanjian Sewa Guna Usaha	27
6. Hubungan Hukum dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha.....	31
7. Putusnya Perjanjian <i>Leasing</i>	36

C. Kerangka Pikir	40
III. METODE PENELITIAN	42
A. Jenis Penelitian	42
B. Tipe Penelitian	43
C. Lokasi dan Penelitian	44
D. Data dan Sumber Data	44
E. Metode Pengumpulan Data	45
F. Metode Pengolahan Data	46
G. Analisis Data	47
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Syarat dan Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian <i>Leasing</i> dengan Sistem <i>Operating Lease</i> Pada PT.Tri Citra Perdana	48
1. Syarat Pelaksanaan Perjanjian <i>Leasing</i> dengan Sistem <i>Operating Lease</i> Pada PT.Tri Citra Perdana.....	46
2. Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian <i>Leasing</i> dengan Sistem <i>Operating Lease</i> Pada PT.Tri Citra Perdana	52
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian <i>Leasing</i> dengan Sistem <i>Operating Lease</i>	60
C. Upaya Penyelesaian dalam Pelaksanaan Perjanjian <i>Leasing</i> Akibat Terjadi Permasalahan antara PT. Tri Citra Perdana dan PT. Mitra Agung Indonesia	69
V. PENUTUP	81
A. Simpulan	81
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 1313 KUHPdt menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, berawal dari peristiwa ini timbulah 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 rangkain perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹

Perjanjian *leasing* adalah perjanjian (kontrak) antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih atau ditentukan oleh *lessee*. Hak atas pemilikan barang modal tersebut ada pada *lessor*, adapun *lessee* hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.²

Usaha *leasing* di Indonesia mulai timbul sejak tahun 1974, dengan adanya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor : Kep-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, dan No. 30/Kpb/I/74, tertanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*. Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. 4/KMK/013/1991,

¹ Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Cet-19. Hlm. 1

² Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal. 1994. *Aspek Yuridis dalam Leasing*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 8

lembaga ini kemudian diberi nama resmi ‘Sewa Guna Usaha’.³ Seperti diketahui *leasing* merupakan suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan, dilain pihak bank melakukan usahanya dalam bidang pembiayaan juga. Dalam kenyataanya memang pembiayaan yang dilakukan oleh *leasing* tidak sama dengan pembiayaan yang dilakukan dengan pihak bank.

Leasing business sebagai suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan, dianggap penting peranannya dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional. Usaha *leasing* dalam perwujudannya adalah membiayai penyediaan barang-barang modal, yang akan dipergunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala, yang disertai hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing*.

Leasing merupakan suatu bentuk usaha yang dapat dijadikan alternatif guna mengatasi kesulitan permodalan dalam rangka pembiayaan suatu perusahaan. Modal merupakan salah satu sarana penting dalam rangka pembiayaan, sehingga kehadiran *leasing* (sewa guna usaha) bagi perusahaan mempunyai peranan penting dalam membantu para pengusaha di Indonesia, baik bagi usaha kecil, menengah ataupun usaha besar. Melalui kegiatan sewa guna usaha para pengusaha tersebut akan dengan cepat mengatasi cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang diperlukan. Dengan persyaratan yang tidak memberatkan

³Dhanisiwara K Harjono. 2006. *Pemahaman Hukum Bisnis*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. Hlm. 3

dengan sistem pendanaan yang fleksibel mengakibatkan para pengusaha meyakainya. Kondisi inilah yang antara lain menyebabkan bisnis sewa guna usaha di Indonesia berkembang dengan cepat.⁴

Sewa guna usaha merupakan usaha dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara *finance lease* maupun *operating lease* untuk digunakan oleh *lessee* sebagai pelaku usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Sewa guna usaha dalam *finance lease* merupakan jenis sewa guna usaha yang paling sering digunakan dalam praktik. Pada jenis ini, *lessee* menghubungi *lessor* untuk memilih, memeriksa, dan memelihara barang yang dibutuhkan. Selama masa sewa *lessee* membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa. Pada masa kontrak *lessee* ada hak opsi atas barang modalnya untuk mengembalikan, membeli atau memperpanjang masa kontraknya, sedangkan *operating lease* sendiri merupakan jenis sewa guna usaha dimana *lessor* hanya menyediakan barang modal untuk disewa oleh *lessee* dengan tanpa adanya hak opsi di akhir masa kontrak, sehingga membedakan dengan sistem yang ada di sewa guna usaha yang lainnya.

Lessor memberikan bantuan dalam hal pembiayaan barang modal bagi masyarakat terutama pengusaha yang ingin mengembangkan usahanya namun menemui kesulitan dalam pengadaan barang modal. Hampir semua bidang bisnis maupun non bisnis telah dimasuki oleh sewa guna usaha, seperti bidang konstruksi, transportasi, industri, kesehatan dan lainnya. Sewa guna usaha merupakan alternatif sumber

⁴ Achmad Anwari. 1986. *Leasing di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hlm. 9

pembiayaan untuk memperoleh pengadaan barang modal. Bidang sewa guna usaha memberikan kemudahan dibandingkan dengan lembaga pembiayaan lain, seperti kemudahan dalam prosedur memperoleh pembiayaan, efisien waktu, pengaturan yang tidak rumit dan jaminan yang tidak memberatkan.

Kegiatan sewa guna usaha dapat terjadi diawali dengan adanya kebutuhan dari pihak *lessee* akan barang modal dan adanya keterbatasan dana sehingga muncul pihak *lessor* sebagai penyanggah dana untuk membiayai pembelian barang lebih dahulu dari pihak *supplier*. Kemudian atas adanya pembelian barang tersebut oleh pihak *lessor* mengakibatkan pihak *supplier* harus bertanggung jawab menyerahkan barang tersebut kepada *lessee* dalam kondisi baik. Sedangkan pihak *lessee* berkewajiban membayar uang angsuran secara berkala untuk penggantian pembelian barang modal sesuai dengan jumlah yang telah ditetapkan oleh *lessor*.

Perjanjian *leasing* merupakan perjanjian yang belum diatur dalam undang-undang, baik itu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) ataupun undang-undang organik lainnya, sehingga apabila merujuk kepada jenis penggolongan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 BW, maka perjanjian *leasing* merupakan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) karena belum dikenal dalam BW namun timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

Perjanjian *leasing* dibuat secara tertulis yang disebut dengan kontrak. Kontrak *leasing* sah dan mengikat sejak ditandatangani oleh para pihak. Jika belum ditandatangani, kontrak *leasing* mengikat sejak diterimanya surat persetujuan ataupun pemberitahuan melalui telepon. Kontrak *leasing* dinyatakan sah menurut hukum apabila memenuhi

persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdt tentang Syarat Sahnya Perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecapakan untuk membuat suatu perikatan, sesuatu hal tertentu dan sesuatu sebab yang halal.

Sebagaimana telah dijelaskan, bahwa *leasing* merupakan layanan yang kedepannya memiliki prospek untuk berkembang di Indonesia, dimana layanan ini adalah kerja sama antara kedua belah pihak yaitu *lessor* dan *lessee*, kerjasama antara kedua belah pihak ini dilakukan secara tertulis. Untuk membuat perjanjian tertulis itu ada syarat dan mekanisme yang harus dipenuhi oleh *lessee*. *Lessor* dan *lessee* wajib mematuhi isi perjanjian yang telah mereka buat. Perjanjian *leasing* berbentuk perjanjian timbal balik dimana para pihak membuat dan menyetujui perjanjian itu, sehingga menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Isi perjanjian itu pada prinsipnya berisi tentang hak dan kewajiban para pihak.

Apabila para pihak atau salah satu pihak melakukan hal-hal yang diluar dari apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, maka terjadilah wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang melakukannya. Jika tidak terjadi wanprestasi atau perjanjian tersebut berjalan sesuai dengan yang telah disepakati para pihak, maka perjanjian berakhir sesuai dengan yang diharapkan.⁵

Penelitian ini dilakukan pada PT. Tri Citra Perdana yang beralamat di Jalan Yos Sudarso No.7 Kota Metro, Lampung 34111. PT. Tri Citra Perdana melakukan perjanjian *leasing* dengan menggunakan sistem *operating lease* dimana *lessor* hanya menyediakan barang modal untuk disewa oleh *lessee* dengan tanpa adanya hak *opsi*

⁵ Aprilianti. Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee dan Lessor. Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 5 No.3: September-Desember 2011. Hlm. 315

diakhir masa kontrak. Dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* antara PT. Tri Citra Perdana dan PT. Mitra Agung Indonesia, pernah mengalami permasalahan dimana pihak PT. Mitra Agung Indonesia (*lessee*) tidak memenuhi kewajibannya sebagai *lessee*, yaitu tidak membayarkan uang sewa sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, sehingga terjadi wanprestasi. Oleh sebab itu diperlukan pengetahuan masyarakat yang cukup tentang perjanjian *leasing* ini agar tidak terjadi masalah dikemudian hari. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis melakukan penelitian yang dituangkan dalam skripsi yang berjudul “Analisis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian *Leasing* dengan Sistem *Operating Lease* (Studi kasus pada PT. Tri Citra Perdana) “.

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam suatu penelitian, diperlukan untuk memberi kemudahan bagi penulis dalam membatasi permasalahan yang ditelitinya, sehingga dapat mencapai tujuan dan sasaran yang jelas serta memperoleh jawaban sesuai dengan apa yang diharapkan. Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana syarat dan mekanisme dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease* pada PT. Tri Citra Perdana?
2. Bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease* pada PT. Tri Citra Perdana?

3. Bagaimana upaya penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* antara pihak *lessor* (PT. Tri Citra Perdana) dengan pihak *lessee* (PT. Mitra Agung Indonesia) ?

C. Ruang Lingkup Penelitian

1. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup kajian materi ini adalah mengenai pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease*.

2. Ruang Lingkup Bidang Ilmu

Ruang lingkup bidang ilmu dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* merupakan bidang Ilmu Hukum Lembaga Pembiayaan.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dibuat, maka tujuan dari penelitian ini adalah memahami dan menganalisis :

1. Syarat dan mekanisme dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease* pada PT. Tri Citra Perdana.
2. Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease* pada PT. Tri Citra Perdana.
3. Upaya penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* antara pihak *lessor* (PT. Tri Citra Perdana) dengan pihak *lessee* (PT. Mitra Agung Indonesia).

E. Kegunaan penelitian

Kegunaan penelitian ini mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yaitu:

a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menunjang pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya hukum lembaga pembiayaan.

b. Kegunaan Praktis

1. Upaya pengembangan kemampuan dan penambah pengetahuan hukum bagi penulis mengenai ilmu hukum khususnya dibidang hukum lembaga pembiayaan.
2. Memberikan gambaran kepada pembaca mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease*.
3. Sumbangan pemikiran, bahan bacaan dan sumber informasi serta bahan kajian bagi yang membutuhkan.
4. Salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah 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 rangkain perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau ditulis.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis⁶.

Dalam Pasal 1313 KUHPdt memberikan definisi tentang perjanjian yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang mengikatkan diri untuk sesuatu hak terhadap seseorang beberapa orang lainnya. Untuk mengadakan

⁶Subekti. *Op.cit.* Hlm. 20

suatu perjanjian itu selalu diperlukan suatu perbuatan hukum yang timbal balik atau bersegi banyak, karena dalam mengadakan perjanjian diperlukan dua atau lebih pernyataan kehendak yang sama, yaitu kehendak yang sama-sama lainnya cocok.⁷

2. Jenis- Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah yang menjadi dasar dalam perjanjian *leasing*, karena dalam perjanjian *leasing* kedua belah pihak membuat dan menyetujui perjanjian yang telah mereka buat.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian di mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

⁷Moch. Chidir Ali, Achmad Samsudin dan Mashudi. 1993. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Maju. Cet-1. Hlm.13

c. Perjanjian khusus (*benoemd*) dan perjanjian umum (*onbenoemd*)

Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-undang. Perjanjian umum yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPdt, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tak terbatas. Contohnya adalah perjanjian sewa beli.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligator

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu kepada pihak lain. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Misalnya perjanjian penitipan barang.

f. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya

- 1). Perjanjian liberatoir : yaitu perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya pembebasan hutang Pasal 1438 KUHPdt.
- 2). Perjanjian pembuktian : yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

- 3). Perjanjian untung-untungan : misalnya perjanjian asuransi, Pasal 1774 KUHPdt.
- 4). Perjanjian publik : yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik. Misalnya perjanjian ikatan dinas.⁸

3. Syarat Sah Perjanjian

Agar suatu perjanjian oleh hukum dianggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdt, yang isinya sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perjanjian. Kesepakatan itu dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut.⁹

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Syarat kecakapan berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada Pasal 1330 KUHPdt menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUHPdt.

⁸ *Ibid.* Hlm. 129-132

⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. Hlm. 63.

c. Sesuatu hal tertentu

Dalam suatu perjanjian, objek perjanjian itu harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu.

d. Sesuatu yang halal

Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang untuk membuat perjanjian, yang dimaksud dengan sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPdt itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.¹⁰

Dari keempat syarat sahnya suatu perjanjian dapat dibedakan atas adanya syarat-syarat subjektif yang merupakan syarat yang berkenaan dengan orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, dan adanya syarat-syarat objektif yang berkenaan dengan objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

¹⁰ Subekti. *Op.Cit.* Hlm. 19

4. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian

Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, telah di terangkan, bahwa apabila suatu syarat objektif tidak terpenuhi (hal tertentu atau kausa yang halal), maka perjanjian batal demi hukum. Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat subyektif sebagaimana sudah kita lihat, maka perjanjian itu bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh satu pihak, Pihak dalam dalam hal ini adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.

Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat perizinan tidak bebas yaitu: Paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Yang dimaksud dengan paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan fisik. Kekhilafan atau kekliruan terjadi, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Sedangkan penipuan terjadi, apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.¹¹

5. Isi dan Pelaksanaan Perjanjian

Isi dari perjanjian itu sendiri adalah berupa hubungan hukum yang timbul dari adanya hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak yang mengikatkan dirinya pada

¹¹*Ibid.* Hlm. 24

sebuah perjanjian. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum. Hubungan hukum yang diatur oleh hukum itu adalah hak dan kewajiban warga, pribadi yang satu terhadap warga, pribadi yang lain dalam hidup bermasyarakat. Jadi, hubungan hukum adalah hak dan kewajiban hukum setiap warga atau pribadi dalam hidup bermasyarakat. Hak dan kewajiban tersebut apabila tidak terpenuhi dapat dikenakan sanksi menurut hukum.

Hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian disebut prestasi. Apabila prestasi tersebut terpenuhi maka, tercapailah tujuan dari pelaksanaan perjanjian itu sendiri dan sebaliknya. Menurut Pasal 1234 KUHPdt wujud prestasi ada tiga, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu. dan tidak berbuat sesuatu.

B. Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

1. Pengertian Sewa Guna Usaha (*leasing*)

Leasing adalah merupakan suatu “kata atau peristilahan” baru dari bahasa asing yang masuk ke Indonesia, yang sampai sekarang padanannya dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar tidak atau belum ada yang dirasa cocok untuk itu. Istilah *leasing* ini sangat menarik oleh karena itu, ia bertahan dalam nama tersebut tanpa diterjemahkan dalam bahasa setempat, baik di Amerika yang merupakan asal-usul adanya lembaga *leasing* ini, maupun di negara-negara yang telah mengenal lembaga *leasing* ini.¹²

¹² Amin Widjaja Tunggal, dan Arif Djohan Tunggal. 1994. *Aspek Yuridis dalam Leasing*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 7

Istilah sewa guna usaha merupakan terjemahan yang diambil dari bahasa Inggris *leasing* yang berasal dari kata *lease* yang berarti sewa atau lebih umum sebagai sewa-menyewa. Meskipun demikian, antara sewa guna usaha dan sewa menyewa tidaklah sama. Ada beberapa persyaratan dan kriteria tersendiri yang membedakan antara sewa guna usaha dengan sewa-menyewa, karena dalam pengertian sewa guna usaha mengandung ciri-ciri objeknya berupa barang modal, pembayarannya secara berkala dalam jangka waktu tertentu, adanya hak opsi serta perhitungan nilai sisa atas objeknya.

Secara umum sewa guna usaha merupakan suatu *equipment funding*, yaitu suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk peralatan atau barang modal pada perusahaan untuk digunakan dalam proses produksi. *The Equipment Leasing Association* di London, sebagaimana dilansir oleh Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal memberikan definisi *leasing* yaitu perjanjian kontrak antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih atau ditentukan oleh *lessee*. Hak atas kepemilikan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.¹³

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan No. 122, No. 32, No. 30 tahun 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan *leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan

¹³ *Ibid.* Hlm. 8

pembayaran secara berkala disertai dengan hak opsi bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan, atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Adapun dalam Pasal 1 angka (5) Peraturan Presiden No. 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan ditentukan, 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 selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.¹⁴

2. Pengaturan Sewa Guna Usaha

Sewa guna usaha merupakan salah satu bentuk lembaga pembiayaan yang kegiatannya berupa penyediaan barang modal bagi *lessee* guna mengembangkan dan meningkatkan usahanya. Di Indonesia, lembaga ini secara formal masih relatif baru, yaitu baru ada pada tahun 1974 dengan dikeluarkannya beberapa Surat Keputusan Menteri yang mengatur tentang sewa guna usaha, yaitu:

- a. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan No. 122, No. 32, No. 30 tahun 1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 649 tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

¹⁴Sunaryo. 2007. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Bandar Lampung: Sinar Grafika. Cet 4. Hlm 47

- c. Surat Keputusan Menteri Keuangan No.650 tahun 1974 tanggal 6 Mei tahun 1974 tentang Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan dan Besarnya Bea Materai terhadap Usaha *Leasing*

Ketiga Surat Keputusan Menteri di atas merupakan titik awal sejarah perkembangan pengaturan sewa guna usaha sebagai lembaga bisnis pembiayaan Indonesia. Perjanjian adalah sumber hukum utama sewa guna usaha dari segala segi perdata adapun perundang-undangan adalah sumber hukum utama sewa guna usaha.¹⁵

1). Segi Hukum Perdata

Ada 2 sumber hukum perdata yang mendasari kegiatan sewa guna usaha, yaitu asas kebebasan berkontrak dan perundang-undangan dibidang hukum perdata.

a). Asas Kebebasan Berkontrak

Hubungan hukum yang terjadi dalam kegiatan sewa guna usaha selalu dibuat secara tertulis (kontrak) sebagai dokumen hukum yang menjadi dasar kepastian hukum (*legal certainty*). Kontrak sewa guna usaha merupakan dokumen hukum utama (*main legal document*) yang dibuat secara sah dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPdt. Akibat kontrak hukum yang dibuat secara sah, maka akan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak, yaitu *lessor* dan *lessee* (Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt. Konsekuensi yuridis selanjutnya, maka kontrak tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

¹⁵*Ibid.* hlm. 48

Kontrak sewa guna usaha berfungsi sebagai dokumen bukti yang sah bagi *lessor* dan *lessee*.

b). Peraturan Hukum di Bidang Hukum Perdata

Sumber hukum sewa guna usaha yang berasal dari undang-undang di bidang perdata, yaitu ketentuan sewa-menyewa dalam Buku III KUHPdt dan ketentuan dari berbagai undang-undang diluar KUHPdt yang mengatur aspek perdata dari sewa guna usaha.¹⁶

i). Perjanjian sewa-menyewa

Perjanjian sewa guna usaha termasuk bentuk khusus dari perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548-1580 KUHPdt. Kekhususan dari perjanjian sewa-menyewa pada umumnya adalah adanya spesifikasi tertentu terhadap subjek dan objek pada perjanjian sewa guna usaha yaitu *lessor* dan *lessee*. Adapun kekhususan dari objek perjanjian sewa guna usaha berupa barang khusus, yaitu barang modal yang akan digunakan oleh *lessee* untuk menjalankan usahanya.

ii). Segi Perdata di luar KUHPdt

Sumber hukum sewa guna usaha yang berupa undang-undang di bidang hukum perdata adalah Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoprasian, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-

¹⁶ *Ibid.* Hlm. 49

Ketentuan Pokok Agraria, dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2). Peraturan Hukum Publik

Sebagai usaha yang bergerak di bidang jasa pembiayaan, sewa guna usaha banyak menyangkut kepentingan publik terutama yang bersifat administratif. Oleh karena itu, Perundang-undangan yang bersifat publik yang relevan berlaku pula pada sewa guna usaha. Perundang-undangan tersebut terdiri atas Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, dan Keputusan Menteri.¹⁷

a). Undang-undang di bidang Hukum Publik

Berbagai undang-undang di bidang Administrasi Negara yang menjadi sumber hukum utama sewa guna usaha adalah sebagai berikut.

- i). Undang-Undang No. 3 Tahun 1983 tentang Wajib Daftar Perusahaan dan peraturan pelaksanaannya.
- ii). Undang-Undang No. 7 Tahun 1992jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan peraturan pelaksanaannya.
- iii). Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, Undang-Undang No.7 Tahun 1991, Undang-Undang No. 8 Tahun 1991 dan peraturan pelaksanaannya, semuanya tentang perpajakan.
- iv). Undang-Undang No. 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan dan peraturan pelaksanaannya.

¹⁷*Ibid.* Hlm. 50

- v). Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan pelaksanaannya.
- 3). Peraturan tentang lembaga pembiayaan yang mengatur sewa guna usaha antara lain adalah:
- a). Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.
 - b). Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, yang kemudian diubah dan disempurnakan dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 468 tahun 1995.
 - c). Peraturan Khusus tentang sewa guna usaha, yaitu Keputusan Menteri Keuangan No. 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha.¹⁸

3. Jenis-Jenis *Leasing*

Secara umum jenis-jenis *leasing* ini bisa dibedakan menjadi dua kelompok utama. Hal yang sangat penting yang perlu diperhatikan dari perbedaan dua jenis ini adalah mengenai hak pemilikan secara hukum, cara pencatatan di dalam akuntansi serta mengenai besarnya *rental*. Dua jenis tersebut adalah :

a. *Finance Lease*

Perusahaan *leasing* pada jenis ini berlaku sebagai suatu lembaga keuangan. *Lessee* yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan. *Lessee* juga mengadakan negosiasi langsung

¹⁸*Ibid.* Hlm. 51

dengan *supplier* mengenai harga, syarat-syarat perawatan serta lain-lain hal yang berhubungan dengan pengoprasian barang tersebut. Sedangkan *lessor* hanya berkepentingan mengenai pemilikan barang tersebut secara hukum. *Lessor* akan mengeluarkan dananya untuk membayar barang tersebut kepada *supplier* dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada *lessee*. Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut maka *lessee* akan membayar secara berkala kepada *lessor* sejumlah uang yang berupa rental untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama. Jumlah rental ini secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh *lessor* ditambah faktor bunga serta keuntungan untuk pihak *lessor*.

Sudah jelas bahwa pada *finance lease* ini *lessor* hanya merupakan pemilik barang secara hukum, sedangkan *lessee* merupakan pihak yang menikmati keuntungan ekonomis atas barang tersebut. Pada akhir masa *lessee*, *lessee* mempunyai hak pilih untuk membeli barang tersebut seharga nilai sisanya, mengembalikan barang tersebut kepada *lessor* atau juga mengadakan perjanjian *leasing* lagi untuk tahap yang kedua atas barang yang sama.

Besarnya rental serta masa *lease* yang kedua ini jauh berbeda dengan yang terdapat pada perjanjian *lease* tahap pertama. Kalau kita perhatikan definisi *finance lease* ini dan kemudian kita bandingkan dengan definisi lain mengenai *leasing* yang terdapat pada Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP-122/MK/IV/2/1974, 32/M/SK/2/1974, 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974 akan jelas bagi kita bahwa

perusahaan *leasing* yang mendapat izin operasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama ini adalah dalam jenis *finance lease*.

Dengan demikian karakteristik dari *finance lease* adalah:

- 1) Barang modal bisa dalam bentuk bergerak atau tidak bergerak yang berumur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut.
- 2) Barang modal tetap milik *lessor* sampai berlakunya hak opsi.
- 3) Jumlah sewa yang dibayar secara angsuran per bulan meliputi biaya perolehan barang ditambah biaya-biaya lain dan keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- 4) Besarnya harga sewa dan hak opsi harus menutupi harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- 5) Jangka waktu berlakunya kontrak *leasing* relatif panjang.
- 6) Risiko biaya pemeliharaan, kerusakan pajak dan asuransi ditanggung oleh *lessee*.
- 7) Kontrak sewa guna usaha tidak dapat dibatalkan sepihak oleh *lessor*.
- 8) Pada masa akhir kontrak *lessee* diberi hak opsi untuk mengembalikan atau membeli barang modal tersebut atau memperpanjang masa kontraknya.¹⁹

b. *Operating Lease*

Pada *operating Lease*, *lessor* membeli barang dan kemudian menyewakan kepada *lessee* untuk jangka waktu tertentu. Dalam praktek *lessee* membayar rental yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh *lessor*. Dalam menentukan besarnya *rental*, *lessor* tidak

¹⁹ Eddy P. Soekadi. 1990. *Mekanisme Leasing*. Jakarta : Ghalia Indonesia. Cet 2. Hlm. 20-21

memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa *lease* berakhir diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi. Disini secara jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi bagi *lessee*.

Setelah masa *lease* berakhir *lessor* merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak *lease* yang baru dengan *lessee* yang sama atau juga *lessor* mencari calon *lessee* yang baru. Dari adanya beberapa kontrak *lease* ini *lessor* mengharapkan keuntungannya. Di samping hal tersebut, *lessor* juga mengharapkan kemungkinan adanya keuntungan dari hasil penjualan barang tersebut setelah masa *lease* berakhir. Pada *operating lease* ini biasanya *lessor* bertanggung jawab mengenai perawatan barang tersebut. Barang-barang yang sering digunakan dalam *operating lease* ini terutama barang-barang yang mempunyai nilai tinggi seperti alat-alat berat, traktor, mesin-mesin dan sebagainya.²⁰

Dengan demikian dapat diketahui bahwa karakteristik dari *operating lease* adalah sebagai berikut:

- 1) *Operating lease* biasanya dilakukan oleh pabrikan atau leverlansir, karena biasanya mereka mempunyai keahlian terhadap barang modal tersebut.
- 2) Barang modal dalam *operating lease* biasanya berupa barang yang mudah terjual setelah kontrak sewa guna usaha berakhir
- 3) Besarnya harga sewa lebih kecil daripada harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- 4) Harga sewa setiap bulannya pada umumnya dibayar dengan jumlah yang tetap.

²⁰*Ibid.* Hlm. 22

- 5) Segala risiko ekonomi atas barang modal (asuransi, pajak, kerusakan, pemeliharaan) ditanggung oleh *lessor*.
- 6) Jangka waktu kontrak sewa guna usaha relatif lebih pendek jika dibandingkan dengan umur ekonomis barang modal.
- 7) Kontrak sewa guna usaha dapat dibatalkan sepihak oleh *lessee* dengan mengembalikan barang modal kepada *lessor*.
- 8) Pada masa akhir kontrak sewa guna usaha, *lessee* tidak diberikan hak opsi sehingga wajib mengembalikan barang modal kepada *lessor*.²¹

4. Pihak-Pihak dalam Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Dalam transaksi sewa guna usaha pada umumnya ada 3 pihak utama di dalamnya, yaitu *lessor*, *lessee* dan *supplier* sebagai pihak penjual atau penyedia barang modal. Namun, karena pembiayaan ini kadang memerlukan dana yang besar serta mengandung risiko, maka tidak jarang pula dalam suatu transaksi melibatkan pihak bank dan perusahaan asuransi.

a. Pihak Perusahaan Sewa Guna Usaha (*Lessor*)

Lessor yaitu pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkannya. Dalam hal ini *lessor* bisa merupakan perusahaan yang bersifat “*multi finance*,” tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak di bidang *leasing*.

²¹Sunaryo. *Op.cit.* Hlm. 57

b. Pihak Penyewa Guna Usaha (*Lessee*)

Lessee merupakan pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh *lessor* dan diperuntukkan kepada *lessee*.

c. Penjual (*Supplier*)

Supplier merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi objek *leasing*, barang modal mana dibayar oleh *lessor* 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*. Misalnya dalam bentuk *Sale and Lease Back*.²²

d. Bank

Bank atau kreditor mempunyai peranan yang penting dalam transaksi sewa guna usaha. Meskipun bank tidak terlibat langsung dalam perjanjian sewa guna usaha, namun pihak bank memegang peranan penting dalam hal penyediaan dana kepada *lessor*, terutama dalam mekanisme *leverage lease*. Dalam mekanisme *leverage lease*, sumber dana *lessor* diperoleh melalui kredit bank. Di samping itu, tidak menutup kemungkinan juga pihak *supplier* menerima kredit dari bank dalam rangka pengadaan atau penyediaan barang-barang modalnya.

²²Munir Fuady. 1995. *Hukum tentang Pembiayaan (dalam Teori dan Praktek)*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti. Cet 3. Hlm. 7

e. Asuransi

Sebagai halnya bank, asuransi juga bukan sebagai pihak yang secara langsung terlibat dalam perjanjian sewa guna usaha. Asuransi adalah lembaga pertanggung jawaban sebagai perusahaan yang akan menanggung risiko terhadap hal-hal yang diperjanjikan antara *lessor* dan *lessee*. Dalam hal ini *lessee* akan dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi evenemen, maka pihak asuransi akan menanggung kerugian yang besarnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

5. Syarat dan Mekanisme Perjanjian Sewa Guna Usaha

Sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas sewa guna usaha, *lessee* biasanya mengajukan surat permohonan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut.

- a. Akta pendirian perusahaan penyewa guna usaha beserta perubahannya.
- b. Surat Pengesahan pendirian perusahaan dari Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dan Berita Negara.
- c. Surat izin usaha Perusahaan (SIUP).
- d. Tanda daftar perusahaan (TDP).
- e. Nomor pokok wajib pajak (NPWP).
- f. Laporan keuangan 3 tahun terakhir.
- g. *Bank statement account* untuk 3 bulan terakhir.

- h. Profesional background dari direksi atau komisaris.
- i. Struktur organisasi perusahaan penyewa guna usaha.
- j. Data lain yang akan di minta kemudian bila diperlukan.²³

Adapun mekanisme transaksi sewa guna usaha secara rinci dilakukan melalui tahapan sebagai berikut.

a. Tahap permohonan

Setiap permohonan pembiayaan sewa guna usaha, *lessee* harus mengisi formulir aplikasi yang telah disediakan oleh *lessor* untuk diisi dengan lengkap dan ditandatangani oleh *lessee*.

b. Tahap pengecekan

Berdasarkan aplikasi pemohon, *lessor* akan melakukan pengecekan atas kebenaran dari pengisian formulir tersebut.

c. Tahap pemeriksaan lapangan

Apabila tahap pengecekan hasilnya cukup baik, maka proses permohonan dilanjutkan dengan pemeriksaan lapangan atau audit ke calon *lessee*. Adapun tujuan dari pemeriksaan lapangan ini adalah:

- 1) Memastikan keberadaan *lessee* dan memastikan akan kebutuhan barang modal.

²³ Budi Rachmat. 2002. *Multi Finance Handbook (Leasing, Factoring, Consumer Finance)*. Jakarta : Pradnya Paramita. Hlm. 20

- 2) Mempelajari keberadaan barang modal yang dibutuhkan *lessee*, terutama harga barang modal, kredibilitas *supplier* dan layanan purna jual.
- 3) Untuk menghitung secara pasti berapa besar tingkat kebenaran laporan dan/atau penjualan calon *lessee* dengan laporan yang disampaikan.

d. Tahap pembuatan *costumer profile*

Berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan, *lessor* akan membuat *costumer profile* yang isinya memuat tentang nama perusahaan kostumer, nama pemilik, alamat dan nomor telepon, *contact person*, kondisi pembiayaan yang diajukan *lessee*, jenis dan tipe barang modal, dan lain-lain.

e. Tahap pengajuan proposal kepada kredit komite

Selanjutnya marketing department di *lessor* akan mengajukan proposal atas permohonan yang diajukan oleh *lessee* kepada kredit komite.

f. Tahap pengajuan keputusan kredit komite

Keputusan kredit komite merupakan dasar bagi *lessor* untuk melakukan pembiayaan atau tidak. Apabila permohonan *lessee* ditolak, harus diberitahukan melalui surat penolakan, sedangkan apabila disetujui maka marketing department akan mempersiapkan surat penawaran kepada calon *lessee*.

g. Tahap pengiriman surat penawaran

Setelah proposal memperoleh persetujuan dari kredit komite, marketing department mempersiapkan surat penawaran kepada *lessee* dan surat ini wajib di tandatangani oleh *lessee*.

h. Tahap pengikatan

Berdasarkan surat penawaran yang telah ditandatangani oleh *lessee*, bagian legal akan mempersiapkan pengikatan perjanjian sewa guna usaha berdasarkan lampirannya, jaminan pribadi (jika ada), dan jaminan perusahaan (jika ada). Pengikatan kontrak sewa guna usaha dapat dilakukan secara bawah tangan, dilegalisir oleh notaris, atau secara notariil.²⁴

i. Tahap pemesanan barang modal

Setelah proses penandatanganan kontrak dilakukan oleh kedua belah pihak selanjutnya *lessor* akan melakukan:

- 1). pemesanan barang modal kepada *supplier*.
- 2). penerimaan pembayaran dari *lessee* kepada *lessor*.

j. Tahap pembayaran kepada *supplier*

Setelah barang modal diserahkan oleh *supplier* kepada *lessee*, selanjutnya *supplier* akan melakukan penagihan kepada *lessor*.

k. Tahap penagihan

Setelah seluruh pembayaran kepada *supplier* dilakukan, proses selanjutnya adalah pembayaran sewa oleh *lessee* kepada *lessor*.

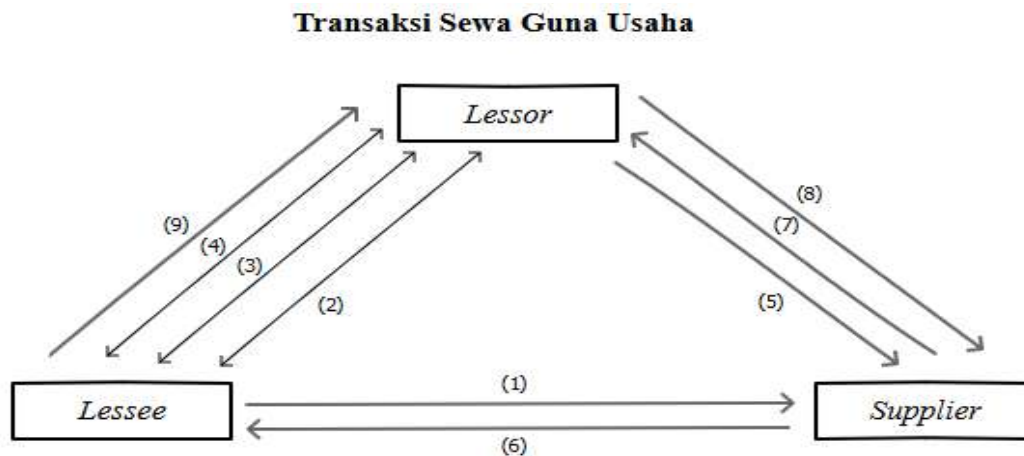
²⁴*Ibid.* Hlm. 21

1. Tahap pengambilan jaminan

Setelah *lessee* melunasi seluruh piutang sewanya kepada *lessor*, maka *lessor* akan mengembalikan kepada *lessee*, seperti jaminan atau dokumen lainnya jika ada.²⁵

6. Hubungan Hukum dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha

Hubungan hukum adalah hubungan antara para pihak yang diatur atau dikualifikasi oleh hukum. Dalam transaksi sewa guna usaha para pihak tersebut adalah *lessor*, *lessee*, *supplier*. Adapun bentuk kegiatan yang dilakukan dalam transaksi sewa guna usaha adalah *lessor* memberikan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal yang diperoleh dari *supplier* kepada *lessee* untuk digunakan dalam menjalankan usahanya. Secara skematis transaksi sewa guna usaha dapat dibuat ke dalam bagan sebagai berikut.



Gambar 2.1

²⁵Sunaryo. *Op.cit.* Hlm. 23

Keterangan:

1. *Lessee* menghubungi *supplier* untuk pemilihan dan penentuan jenis barang spesifikasi, harga, jangka waktu pengiriman, jaminan purna jual atas barang modal yang diperlukan.
2. *Lessee* melakukan negosiasi dengan *lessor* tentang kebutuhan pembiayaan barang modal. Pada tahap ini *lessee* dapat meminta *lease quotation* yang memuat syarat-syarat pembiayaan, antara lain keterangan barang, harga *cash security deposit*, *residual value*, asuransi, biaya administrasi, jaminan uang sewa, dan persyaratan lainnya.
3. *Lessor* mengirim *letter of offer* atau *commitment letter* kepada *lessee* yang berisi syarat-syarat pokok persetujuan *lessor* membiayai barang modal yang diperlukan *lessee*. Apabila *lessee* menyetujui *letter of offer*, *lessee* kemudian menandatangani dan mengembalikan kepada *lessor*.
4. Penandatanganan kontrak sewa guna usaha. Kontrak tersebut sekurang-kurangnya memuat pihak-pihak yang terlibat, hak milik, jangka waktu, opsi bagi *lessee*, penutupan asuransi, tanggung jawab atas barang modal perpajakan, dan jadwal pembiayaan angsuran sewa.
5. Pengiriman order beli kepada *supplier* disertai intruksi pengiriman barang kepada *lessee* sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui.

6. Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh *lessee* sesuai dengan pesanan. Selanjutnya *lessee* menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar dan diserahkan kepada *supplier*.
7. Penyerahan dokumen oleh *supplier* kepada *lessor*, termasuk faktur dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya.
8. Pembayaran harga barang modal oleh *lessor* kepada *supplier*.
9. Pembayaran angsuran secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian yang dibiayai serta bunganya.²⁶

Berdasarkan transaksi sewa guna di atas, dapat diuraikan beberapa hak dan kewajiban antara *lessor*, *lessee* dan *supplier* dalam hubungan hukum sewa guna usaha sebagai berikut.

a. Hak dan Kewajiban *Lessor*

Di dalam hubungan hukum dengan *lessee* dan *supplier* dalam transaksi sewa guna usaha, *lessor* mempunyai hak untuk:

- 1). Dalam *operating lease*, menerima secara langsung penyerahan barang modal dari *supplier*.
- 2). Memperoleh imbalan jasa berupa pembayaran angsuran secara berkala dari *lessee* selama masa sewa guna usaha, yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai beserta bunganya. Dalam *finance*

²⁶ *Ibid.* Hlm. 64

lease ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*) dari barang modal.

Adapun kewajiban *lessor* adalah:

- 1). Membayar lunas kepada *supplier* atas harga barang modal yang dibutuhkan oleh *lessee*.
- 2). Memberikan pembiayaan dalam bentuk barang modal kepada *lessee*. Dalam *operating lease*, *lessor* berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan penutupan asuransi.

b. Hak dan Kewajiban *Lessee*

Di dalam hubungan hukum dengan *lessor* dan *supplier* dalam transaksi sewa guna usaha, *lessee* mempunyai hak:

- 1). Menerima pembiayaan dalam bentuk barang modal dan *lessor*.
- 2). Dalam *finance lease*, menerima secara langsung penyerahan barang modal dari *supplier* tanpa melalui pihak *lessor*.
- 3). Dalam *finance lease*, untuk memilih membeli barang modal berdasarkan nilai sisa (*residual value*), atau memperpanjang masa kontrak sewa guna usaha, atau mengembalikan barang modal tersebut pada akhir masa kontrak.

Adapun kewajiban *lessee* adalah:

- 1). Mengecek barang modal yang dikirim oleh *supplier*, serta menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar kemudian menyerahkannya kepada *supplier*.
- 2). Membayar imbalan jasa berupa angsuran secara berkala kepada *lessor* selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya. Dalam *finance (residual value)* dari barang modal, jika *lessee* menggunakan hak opsinya.
- 3). Dalam *finance lessee*, *lessee* berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan penutupan asuransi.

c. Hak dan Kewajiban *Supplier*

Di dalam hubungan hukum dengan *lessor* dan *lessee* dalam transaksi sewa guna usaha, *supplier* mempunyai hak untuk menerima pembayaran lunas dari *lessor* atas pembelian barang modal yang diperlukan *lessee*. Adapun kewajibannya adalah dalam *operating lease*, menyerahkan secara langsung barang modal kepada *lessor* atau *finance lease* menyerahkan secara langsung barang modal kepada *lessee*.²⁷

²⁷ Ibid. Hlm. 65

7. Putusnya Perjanjian *Leasing*

Pada prinsipnya ada tiga macam putusnya perjanjian *leasing*, yaitu :

a. Putusnya kontrak *leasing* karena konsensus

Dalam prakteknya, pemutusan kontrak *leasing* secara konsensus ini sangat jarang terjadi. Hal ini dikarenakan karakteristik dari kontrak *leasing* dimana salah satu pihak berprestasi tunggal, dalam hal ini pihak *lessor*. Artinya pihak *lessor* cukup sekali berprestasi, yaitu menyerahkan dana untuk pembelian barang *leasing*. Sekali dana dicairkan, maka pada prinsipnya selesailah tugas substansial dari *lessor*. Pihak *supplier* kemudian berkewajiban menyerahkan barang kepada *lessee* dan selanjutnya pihak *lessee* harus mengembalikan uang cicilan kepada *lessor*.

b. Putusnya kontrak *leasing* karena wanprestasi

Dalam hal ini yang dimaksud wanprestasi adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak. KUHPdt vide Pasal 1239 menentukan bahwa dalam hal suatu pihak melaksanakan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga. Kemungkinan kemungkinan wanprestasi tersebut antara lain dapat disebabkan sebagai berikut :

a. Wanprestasi yang di di amkan

Hukum kita tidak mengenal yang namanya doktrin *substansial performance*.

Doktrin *substansial performance* mengajarkan bahwa yang dianggap tidak

melaksanakan wanprestasi oleh salah satu pihak sehingga pihak lainya dapat memutuskan kontrak adalah jika prestasi yang tidak dilaksanakan tersebut cukup substansial yang dalam kontrak yang bersangkutan.²⁸

c. Wanprestasi pemutus kontrak *leasing*

Bisa saja karena alasan-alasan tertentu, salah satu pihak memutuskan kontrak *leasing* yang bersangkutan. Alasan pemutusan kontrak adalah karena pihak lain telah melakukan wanprestasi terhadap satu atau lebih klausula dalam kontrak *leasing*. Tidak peduli apakah prestasi yang tidak penuhi tersebut substansial ataupun tidak, kecuali ditentukan lain dalam kontrak yang bersangkutan, seperti telah diuraikan dimuka. Dalam suatu kontrak *leasing*, banyak yang apabila dilanggar terutama oleh *lessee*, maka kontrak dianggap putus. Yang paling penting diantaranya tentu apabila *lessee* tidak membayar uang cicilan pada saat jatuh tempo.

d. Wanprestasi karena barangnya cacat

Secara yuridis, konsekuensi dari cacat atau rusaknya barang *leasing* sangat bergantung kepada situasi cacatnya barang tersebut untuk itu ada beberapa kemungkinan yuridis yaitu sebagai berikut :

1). Cacat tersembunyi

Menurut hukum tentang jual beli, maka di antara kewajiban dari pihak penjual adalah menaggung bahwa barang objek jual beli tersebut bebas

²⁸Munir Fuady. *Op.cit.* Hlm. 44

dari cacat yang tersembunyi (vide Pasal 1491 KUHPdt) tetapi dalam kasus *leasing* berbeda dengan jual beli. Sebab dalam transaksi pihak *lessor* bukanlah penjual barang tetapi penyedia dana. Sedangkan pihak yang menjual barang adalah *supplier*. Maka pantaslah karenanya pihak *supplier* harus bertanggung jawab secara hukum. Penyelesaian seperti ini tentunya pihak *supplier* ikut menjadi para pihak dalam perjanjian *leasing*, dan ikut menandatangani kontrak *leasingnya*.²⁹

2). Cacat tidak tersembunyi

Jika barang *leasing* tersebut mengandung cacat tetapi tidak tersembunyi, berarti pelaksanaan kontrak tidak sesuai dengan yang tertulis dengan kontrak.

3). Barang rusak karena kesalahan *lessee*

Dalam suatu transaksi *leasing*, barang *leasing* tersebut sangat vital bagi kedua belah pihak. Maka biasanya dalam kontrak *leasing* ditentukan bahwa jika barang *leasing* rusak karena kesalahan *lessee*, biasanya kontrak langsung dianggap putus dengan berbagai konsekuensinya, antara lain *lessee* harus mengembalikan semua dana yang telah dikeluarkan oleh *lessor* ditambah bunga dan biaya lain-lainnya.

²⁹ *Ibid.* Hlm .48

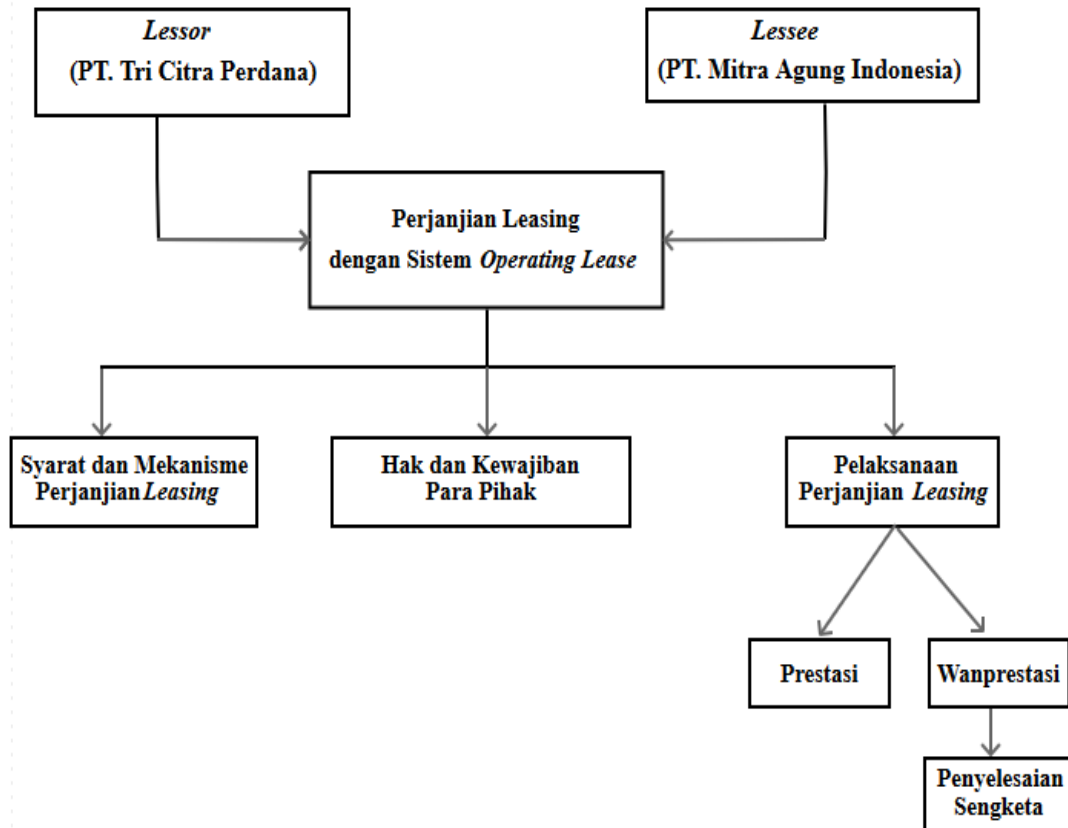
4). Barang rusak bukan karena kesalahan *lessee*

Jika barang *leasing* rusak bukan karena kesalahan *lessee*, ada dua model penyelesaian, yaitu yang pertama dianggap sama saja dengan seandainya barang rusak karena kesalahan *lessee*, dengan berbagai konsekuensi yuridisnya. Kedua adalah model yang memasukkan rusaknya barang *leasing* yang bukan kesalahan *lessee* kedalam kategori *force majeure*. Sungguhpun hak milik belum beralih kepada *lessee* sebelum hak opsi beli dilaksanakan oleh pembeli, tetapi karena *lessor* memang dari semula bertujuan hanya sebagai penyanggah dana bukan sebagai pemilik, maka sudah selayaknya jika beban risiko dari suatu *leasing* yang dalam keadaan *force majeure* dibebankan kepada *lessee*.³⁰

³⁰*Ibid.* Hlm. 52

C. Kerangka Pikir

Perjanjian Leasing PT. Tri Citra Perdana dan PT. Mitra Agung Indonesia



Keterangan:

Berdasarkan kerangka pikir di atas, terdapat dua pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan perjanjian *leasing*, yakni pihak *lessee* dan *lessor*. Sebelum melaksanakan perjanjian *leasing*, ada syarat dan prosedur yang harus dipenuhi. Setelah syarat dan prosedur terpenuhi, para pihak membuat dan menyetujui surat perjanjian sewa yang

telah mereka buat dan surat perjanjian itu mengikat para pihak, lalu timbulah hubungan hukum yaitu hak dan kewajiban antara para pihak, *lessee* mempunyai kewajiban membayar biaya angsuran sesuai apa yang di perjanjikan terhadap barang modal yang disewakan. *Lessor* yang bertanggung jawab terhadap segala risiko ekonomi atas barang modal (asuransi, pajak, kerusakan, pemeliharaan). *Lessor* hanya menyediakan barang modal untuk disewa oleh *lessee* dengan tanpa adanya hak opsi di akhir masa kontrak. Jika tidak terjadi wanprestasi atau perjanjian tersebut berjalan sesuai dengan yang telah disepakati para pihak, maka perjanjian berakhir sesuai dengan apa yang diharapkan. Jika terjadi wanprestasi atau perjanjian tersebut tidak sesuai dengan apa yang di inginkan para pihak, maka para pihak dapat menyelesaikan permasalahan tersebut dengan cara yaitu negosiasi dan mediasi. Apabila dengan cara tersebut masih belum terselesaikan, maka para pihak dapat mengajukan ke pengadilan.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.³¹ Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.³² Dalam hal ini penulis menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dengan metode penelitian ini guna memperoleh hasil maksimal, antara lain sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Pada dasarnya jenis penelitian hukum di bagi menjadi 3 (tiga) yaitu penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif-empiris, penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Penelitian hukum normatif-empiris adalah perilaku nyata setiap warga sebagai akibat keberlakuan hukum normatif-empiris, sedangkan penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat

³¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2009. *Metode Penelitian*. Jakarta :Bumi Aksara. Hlm. 1

³² Suharsimi Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. Hlm. 126

dengan kata lain, penelitian empiris mengungkapkan hukum yang hidup dalam masyarakat melalui perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat .³³

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum normatif-empiris, peneliti akan mengkaji pelaksanaan *perjanjian leasing* dengan sistem *operating lease* pada PT. Tri Citra Perdana. Metode penelitian hukum normatif-empiris ini pada dasarnya ialah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan dari berbagai unsur-unsur empiris.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe deskriptif. Tipe penelitian deskriptif yaitu penelitian yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu atau mengenai gejala yuridis yang ada atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.³⁴

Dalam penelitian ini, peneliti akan memberikan pemaparan dan penjelasan serta memberikan informasi mengenai syarat dan mekanisme perjanjian *leasing*, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian *leasing*, serta upaya penyelesaian dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease*.

³³Cholid Narbuko dan Abu Achamadi.*Op.cit* Hlm.1

³⁴ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Aditya Bakti. Hlm. 5

C. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di PT. Tri Citra Perdana, yang beralamat di Jalan Yos Sudarso No.7 Kota Metro, Lampung 34111 dan PT. Mitra Agung Indonesia yang beralamat di Jalan Kayu Manis No.32 Kota Bandar Lampung.

D. Data dan Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini yaitu data primer dan sekunder. Data primer yaitu melalui wawancara dengan informan. Sedangkan data sekunder yaitu menganalisis surat perjanjian leasing antara PT. Tri Citra Perdana dan PT. Mitra Agung Indonesia.

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber di lokasi penelitian melalui wawancara maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dalam penelitian ini data diperoleh melalui wawancara dengan informan yaitu dengan cara tanya jawab langsung. Informan dalam penelitian ini antara lain pihak PT. Tri Citra Perdana yaitu, Muhammad David Prasetyo selaku Bagian Administrasi Umum Tagihan Sewa Alat Berat dan Kendaraan dan pihak PT. Mitra Agung Indonesia yaitu, Agus Guriang selaku Bagian Pegadaan Alat.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka dengan cara mengumpulkan dari berbagai sumber bacaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder terdiri dari:
 - a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, antara lain :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).
 - 2) Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.
 - 3) Keputusan Menteri Keuangan No.1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha.
 - 4) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat dan Kendaraan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum, dan lainnya yang berupa penelusuran dari internet, jurnal, surat kabar dan makalah.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu berupa kamus, ensiklopedia, dan artikel pada majalah, surat kabar atau internet.

E. Metode Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu metode pengumpulan data dengan cara mempelajari dan menelaah peraturan perundang-undangan, buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan sistem *operating lease*.

2. Wawancara

Wawancara yaitu proses tanya-jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung

informasi-informasi atau keterangan-keterangan.³⁵Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi terkait dengan materi yang dibahas dalam penelitian ini, dan dilakukan kepada para informan yang telah ditentukan, yaitu Muhammad David Prasetyo selaku Bagian Administrasi Umum, Tagihan Sewa Alat Berat dan Kendaraan di PT. Tri Citra Perdana sebagai *lessor*, serta Agus Guriang selaku Bagian Pengadaan Alat di PT. Mitra Agung Indonesia sebagai pihak penyewa (*lessee*).

3. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dari berkas-berkas atau arsip dokumen perjanjian *leasing* antara PT. Tri Citra Perdana dengan pihak *lessee*, serta aturan atau ketentuan yang diterapkan oleh PT Tri Citra Perdana.

F. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui tahapan-tahapan diantara lain sebagai berikut:

a. Pemeriksaan data (*Editing*)

Pemeriksaan yang dimaksud adalah memeriksa apakah data terkumpul melalui apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka dan dokumen-dokumen terkait sudah dianggap lengkap, cukup, relevan, jelas, tidak berlebihan dan sebisa mungkin tanpa kesalahan.

³⁵ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Op cit.* Hlm. 83

b. Penandaan data (*coding*)

Yaitu data yang terkumpul diberikan penandaan agar memudahkan dalam penyusunan data selanjutnya.

c. Rekonstruksi data (*reconstructing*)

Yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan dan logis sehingga mudah diinterpretasikan.

G. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu menguraikan dan menjelaskan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis dan tidak tumpang tindih dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.³⁶ Data dalam penelitian ini akan diuraikan kedalam kalimat-kalimat yang tersusun secara sistematis, sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan secara induktif yaitu penarikan kesimpulan dari sistematika pembahasan yang sifatnya khusus dan telah diakui kebenarannya secara ilmiah menjadi sebuah kesimpulan yang bersifat umum sebagai jawaban dari permasalahan yang diteliti.

³⁶Abdulkadir Muhammad. *Op.cit.* Hlm.128

V. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian maka dapat disimpulkan :

1. Syarat dalam mengajukan perjanjian *leasing* pada PT. Tri Citra Perdana antara lain legalitas perusahaan, nomor pokok wajib pajak dan laporan keuangan 3 tahun terakhir. Tetapi dalam pelaksanaannya, *lessee* tidak memenuhi standar persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak *lessor*, karena masih memiliki hubungan teman dekat dengan pihak *lessor*. Mekanisme perjanjian *leasing* pada PT. Tri Citra Perdana antara lain permohonan *lessee* kepada *lessor*, pengecekan formulir, pemeriksaan lapangan, pembuatan *costumer profile*, negosiasi, penandatanganan kontrak, pemesanan barang modal dan pembayaran kepada *lessor*.
2. Dalam pelaksanaannya perjanjian *leasing* antara pihak PT. Tri Citra Perdana dan PT. Mitra Agung Indonesia tidak mencapai tujuan, karena salah satu pihak melakukan wanprestasi yaitu pihak *lessee*. Pihak *lessee* hanya menerima haknya, tetapi tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya, yaitu tidak membayarkan biaya sewa atas barang modal yang telah digunakan, sehingga muncul wanprestasi.
3. Upaya penyelesaian yang dilakukan para pihak dalam menyelesaikan permasalahan telah diatur dalam Pasal 9 dan Pasal 10 Surat Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat dan Kendaraan. Dalam pelaksanaannya pihak *lessor* telah melakukan apa yang telah diatur pada Pasal 9 ayat (1) yaitu dengan cara memberikan surat tagihan,

memberikan surat keputusan bersama dan datang langsung ke tempat *lessee* untuk melakukan musyawarah. Sesuai pada Pasal 9 ayat (2), apabila tidak menemukan jalan keluar, maka para pihak setuju untuk menyelesaikan ke pengadilan. Apabila melanjutkan ke pengadilan, maka para pihak memilih kedudukan hukum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandar Lampung, sesuai pada Pasal 10 Surat Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat dan Kendaraan.

B. Saran

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian, adapun saran-saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Saran bagi PT. Tri Citra Perdana (*lessor*) :

Sebelum memberikan pembiayaan dalam bentuk perjanjian sewa guna usaha, hendaknya *lessor* lebih memperketat lagi proses pencairan sewa terhadap pihak *lessee* yang akan mendapatkan sewa guna usaha dan harus memenuhi syarat yang telah ditentukan, sehingga wanprestasi dalam pembayaran angsuran sewa tidak terjadi karena akan dapat merugikan pihak *lessor* sendiri.

2. Saran bagi PT. Mitra Agung Indonesia (*lessee*)

Diharapkan bagi pihak *lessee* harus memiliki perencanaan keuangan yang baik sehingga lebih jelas kemana arah pemasukan dan pengeluaran, khususnya untuk dana pembayaran uang sewa alat sebelum mendapatkan pembiayaan sewa guna usaha, sehingga tidak terjadi penunggakan biaya sewa. Selain itu, bagi *lessee* sebaiknya tidak melakukan penambahan pinjaman lagi pada

lembaga *leasing* lain, sehingga tidak kesulitan untuk melunasi pinjaman pada lembaga *leasing* yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Ali, Moch. Chidir, Achmad Samsudin dan Mashudi. 1993. *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Anwari, Achmad. 1986. *Leasing di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* . Jakarta: Rineka Cipta.
- Fuady, Munir. 1995. *Hukum tentang pembiayaan (dalam teori dan praktek)*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- K. Harjono, Dhaniswara. 2006. *Pemahaman Hukum Bisnis*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Miru, Ahmad dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta : Rajagrafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir. 1986. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- _____ . 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Aditya Bakti.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. 2009. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Rachmad, Budi . 2002. *Multi Finance : Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen*. Jakarta: Novindo Pustaka Mandiri.
- Soekadi, Eddy P. 1990. *Mekanisme Leasing* . Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Subekti . 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sunaryo. 2007. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Bandar Lampung: Sinar Grafika.
- Tunggal, Amin Widjaja dan Arif Djohan Tunggal. 1994. *Aspek Yuridis dalam Leasing*. Jakarta:Rineka Cipta.

PERATURAN PERUNDANGAN :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

Keputusan Menteri Keuangan No.1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha.

JURNAL :

Aprilianti. 2011. Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee dan Lessor. Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 5 No.3: September-Desember 2011.

SUMBER LAINYA :

Surat Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat dan Kendaraan PT. Tri Citra Perdana dan PT. Mitra Agung Indonesia.

Data diperoleh dari wawancara dengan Muhammad David Prasetyo selaku Bagian Administrasi Umum Alat Berat dan Kendaraan PT. Tri Citra Perdana.

Data diperoleh dari wawancara dengan Agus Guriang selaku Bagian Pengadaan Alat PT. Mitra Agung Indonesia.