

**PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB LESSOR  
DALAM PERJANJIAN LEASING MENGGUNAKAN  
SISTEM OPERATE LEASE  
(Studi di CV Multika Komputer Pasuruan)**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum**



**Oleh :**

**BRAMANTYO BUDHI CHRISWARDONO  
0510113049**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2009**

## LEMBAR PERSETUJUAN

PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB *LESSOR* DALAM PERJANJIAN  
*LEASING* MENGGUNAKAN SISTEM *OPERATE LEASE*  
(Studi di CV Multika Komputer Pasuruan)

Oleh:

**BRAMANTYO BUDHI CRISWARDONO**  
**NIM. 0510113049**

Disetujui pada tanggal:

Pembimbing Utama

UMU HILMY, SH, MH  
NIP. 131 415 709

Pembimbing Pendamping

DJUMIKASIH, SH, MH  
NIP. 132 206 302

Mengetahui,  
Ketua Bagian  
Hukum Perdata Bisnis

RACHMI SULISTYORINI, SH, MH  
NIP. 131 573 917



**LEMBAR PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN TANGGUNG JAWAB LESSOR DALAM PERJANJIAN  
LEASING MENGGUNAKAN SISTEM OPERATE LEASE  
(Studi di CV Multika Komputer Pasuruan)**

Disusun Oleh:

**BRAMANTYO BUDHI CRISWARDONO  
NIM. 0510113049**

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

UMU HILMY, SH, MH  
NIP. 131 415 709

DJUMIKASIH, SH, MH  
NIP. 132 206 302

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian Perdata Bisnis,

Dr. SUHARININGSIH, SH, MS  
NIP. 130 809 315

RACHMI S., SH, MH  
NIP. 131 573 917

Mengetahui,  
Dekan,

HERMAN SURYOKUMORO, SH, MS  
NIP. 131 472 741

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan taufik dan hidayahNya, serta shalawat dan salam untuk Nabi Muhammad SAW yang patut menjadi tauladan bagi kita semua, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pelaksanaan Tanggung Jawab *Lessor* dalam Perjanjian *Leasing* Menggunakan Sistem *Operate Lease* Sebagai Salah Satu Alternatif Pembiayaan Suatu Perusahaan (Studi Kasus di CV Multika Komputer Pasuruan).

Selesainya skripsi ini tidaklah terlepas dari bimbingan, saran, bantuan, dan dorongan maupun kritik dari berbagai pihak. Oleh karena itu, perkenankan penulis mengucapkan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. **Papa Mamaku dan Adikku tersayang**, serta **seluruh Keluarga** yang selalu memberikan doa, kesabaran, kasih sayang, dan kepercayaan buat Bram. Terima kasih untuk segala dukungan kalian, semua ini untuk kalian, Bram sayang kalian.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, **Bapak Herman Suryokumoro, S.H., M.S.**
3. Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, **Ibu Rachmi Sulistyorini, S.H., M.H.**, yang telah memberikan ijin kepada Bram untuk penulisan skripsi ini serta memberikan petunjuk mengenai penulisan skripsi yang baik.
4. **Ibu Umu Hilmy, S.H., M.H.**, selaku **pembimbing utama**, yang telah meluangkan waktu di sela kegiatan Ibu yang sangat padat untuk membimbing Bram dari awal hingga akhir dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. **Ibu Djumikasih, S.H., M.H., selaku pembimbing pendamping**, yang telah meluangkan waktunya serta dengan kesabaran membimbing Bram dalam mengerjakan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
6. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, **Bapak Nurdin, Bapak Abdul Madjid, Bapak Ismail, Ibu Eny, Ibu Herlin, Bapak Zahirul, Bapak Arief, Bapak Paham, Ibu Indrati, Ibu Hamidah** yang telah memacu semangat serta memotivasi Bram untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
7. **Guru-Guru serta Teman-teman dan Sahabat-sahabatku**, TK, SD, SMP, SMA yang selalu memberikan semangat kepada Bram.
8. **Mega Oktaria**, yang selalu mendukung dan memotivasi Bram untuk selalu semangat mengerjakan dan menyelesaikan skripsi Bram.
9. **Semua pihak** yang tidak dapat Bram sebutkan satu persatu, atas bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala budi baiknya, Amien.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna serta banyak kekurangannya, sehingga kritik dan saran sangat penulis harapkan, karena kedua hal tersebut akan penulis jadikan sebagai pelajaran dan perbaikan di masa yang akan datang. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Malang, Mei 2009

Penulis

DAFTAR ISI

**Halaman Judul** ..... i

**Halaman Persetujuan** ..... ii

**Halaman Pengesahan** ..... iii

**Kata Pengantar** ..... iv

**Daftar Isi** ..... vi

**Daftar Tabel** ..... ix

**Daftar Bagan** ..... x

**Abstraksi** ..... xi

**BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 4

C. Tujuan Penelitian ..... 5

D. Manfaat Penelitian ..... 5

E. Sistematika Penulisan ..... 6

**BAB II KAJIAN PUSTAKA**

A. *Leasing*

1. Pengertian *Leasing* ..... 8

2. Pihak-Pihak dalam *Leasing* ..... 11

3. Ciri-Ciri dan Jenis-Jenis *Leasing* ..... 15

4. Mekanisme Transaksi Barang Modal dalam *Leasing*..... 29



5. Perjanjian Pelayanan Jasa <i>Leasing</i> .....	31
6. Bentuk Perjanjian <i>Leasing</i> .....	34
7. Isi Perjanjian <i>Leasing</i> .....	35
B. Pengertian Pelaksanaan .....	36
C. Tanggung Jawab	
1. Pengertian Tanggung Jawab .....	39
2. Tanggung Jawab Secara Hukum .....	40
3. Prinsip-Prinsip Pertanggungjawaban .....	40

**BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian .....	42
B. Pendekatan Penelitian .....	42
C. Lokasi Penelitian .....	43
D. Jenis dan Sumber Data	
1. Jenis Data.....	43
2. Sumber Data .....	44
E. Populasi dan Sampel .....	45
F. Teknik Pengambilan Data.....	46
G. Teknik Analisis Data.....	46

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum CV Multika Komputer Pasuruan	
1. Sejarah Pendirian .....	48



2. Jenis Usaha .....	49
<b>B. Tanggung Jawab <i>Lessor</i> Terhadap Obyek <i>Leasing</i> dalam Perjanjian <i>Leasing</i> dengan Sistem <i>Operate Lease</i> di CV Multika Komputer Pasuruan</b>	
1. Tahap Mengirimkan Barang <i>Leasing</i> .....	51
2. Tahap Penggunaan Barang <i>Leasing</i> dalam Masa Pembayaran Sewa <i>Leasing</i> .....	56
<b>C. Hambatan-Hambatan yang Dialami Oleh Pihak <i>Lessee</i> Maupun <i>Lessor</i> dalam Melaksanakan Tanggung Jawab <i>Lessor</i> dalam Perjanjian <i>Leasing</i> di CV Multika Komputer Pasuruan dan Cara Mengatasinya</b>	
1. Substansi Standard Kontrak.....	68
2. Pemahaman Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian <i>Leasing</i> .....	70
3. Belum Ada Peraturan yang Mengatur Tanggung Jawab Para Pihak.....	71
4. Kesalahan yang Dilakukan Oleh Para Pihak.....	72
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	78
B. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>82</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



**DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1. Perbedaan *Financial Leasing* dengan *Operating Leasing*..... 25



## DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Skema Mekanisme <i>Leasing</i> .....	30
Bagan 2. Skema Prosedur <i>Leasing</i> CV Multika Komputer .....	49



## ABSTRAKSI

BRAMANTYO BUDHI CHRISWARDONO, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Mei 2009, *Pelaksanaan Tanggung Jawab Lessor dalam Perjanjian Leasing Menggunakan Sistem Operate Lease Sebagai Salah Satu Alternatif Pembiayaan Suatu Perusahaan (Studi Kasus di CV Multika Komputer Pasuruan)*, Umu Hilmy, SH.MH; Djumikasih, SH.MH

Seiring dengan perkembangan ekonomi di Indonesia, banyak perusahaan yang memerlukan pembiayaan dalam menjalankan usahanya. Sumber pembiayaan tersebut dapat berasal dari perusahaan itu sendiri maupun berasal dari luar perusahaan. Salah satu jenis pembiayaan diluar perusahaan adalah *leasing* dengan sistem *operate lease*. *Leasing* belum mendapat pengaturan secara khusus dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Hal tersebut menimbulkan masalah mengenai pelaksanaan tanggung jawab perusahaan *leasing* pada masa pembayaran. CV Multika Komputer Pasuruan dipilih sebagai perusahaan tempat penelitian dilakukan, karena berdasarkan observasi awal didapatkan informasi bahwa kebanyakan para konsumen belum memahami tentang *leasing*, khususnya *leasing* dengan sistem *operate lease*.

Berdasarkan hasil observasi tersebut, penulis mengangkat dua masalah pokok, yaitu tentang pelaksanaan tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease* di CV Multika Komputer Pasuruan dan hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak *lessee* maupun *lessor* dalam melaksanakan tanggung jawab tersebut serta cara mengatasinya.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, dengan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu mengidentifikasi dan menganalisis tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease* berdasarkan norma hukum yang berlaku serta dalam perjanjian *leasing* yang digunakan. Teknik pengolahan data yang digunakan adalah *content analysis*, yaitu menganalisis isi dari hasil wawancara bebas oleh para pihak, *lessee* dan *lessor*, dan menganalisis isi serta pelaksanaan perjanjian *leasing* tersebut untuk melukiskan kenyataan-kenyataan yang ada pada obyek, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan dari permasalahan yang ada.

Tanggungjawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dengan sistem *operate lease* dalam praktek perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer Pasuruan dibagi dua tahap. Pertama, tahap pengiriman barang, dimana tanggung jawab *lessor* yang sekaligus sebagai penjual (pada CV Multika Komputer Pasuruan) hanya sampai pihak *lessee* menandatangani bukti penerimaan barang *leasing*, setelah itu obyek *leasing* menjadi tanggung jawab pihak *lessee*. Kedua, tahap penggunaan barang oleh pihak *lessee*, dimana tanggung jawab *lessor* hanya terletak pada penyusutan nilai ekonomisnya, tidak termasuk kerusakan serta kehilangan barang *leasing*, pemindahan hak, serta perubahan obyek *leasing* (*software* dan *hardware*). Hambatan yang dialami oleh para pihak adalah pemahaman mereka (baik *lessor* dan *lessee*) terhadap isi perjanjian masih kurang. Hal ini disebabkan dari materi kontrak yang tidak dibuat dengan cermat, karena hanya mengcopy perjanjian *leasing* kendaraan bermotor. Sedangkan, pihak *lessee* hanya menerima saja isi perjanjian tersebut berdasarkan anggapan mereka bahwa *lessor* tidak pernah mau rugi, sehingga tanggung jawab sebagian besar ada di pihak *lessee*. Hambatan lain yaitu belum adanya pengaturan tentang hak dan kewajiban para pihak dalam peraturan perundang-undangan, sehingga adanya peraturan tentang *leasing* ini sangat penting guna menjamin kepastian hukum masing-masing pihak dalam perjanjian *leasing*, khususnya dengan sistem *operate lease*.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi di Indonesia saat ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Seiring perkembangannya yang pesat tersebut banyak perusahaan yang memerlukan pembiayaan dalam menjalankan usahanya. Sumber pembiayaan tersebut dapat berasal dari perusahaan itu sendiri, yang berasal dari keuntungan usahanya. Sumber pembiayaan tersebut belum mencukupi untuk pemenuhan kebutuhan peningkatan kemampuan perusahaan, terutama yang berupa alat-alat usaha yang baru dan canggih. Untuk itu diperlukan sumber-sumber pembiayaan lain dari luar perusahaan yang dapat diperoleh dari beberapa sumber, antara lain dari masyarakat dengan penerbitan surat-surat berharga (saham, obligasi, dan sejenisnya), dari lembaga keuangan (bank dan non bank) yang berupa kredit modal kerja dan dari lembaga pembiayaan lain.

Pada kenyataannya, prosedur permohonan fasilitas kredit modal kerja melalui lembaga keuangan (dalam hal ini bank) memerlukan waktu yang cukup lama dan rumit, seperti harus menyertakan akte pendirian perusahaan, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), adanya jaminan, dan lain-lain. Selain itu, keputusan untuk diterima atau tidaknya permohonan kredit tersebut memerlukan waktu yang relatif lama, padahal kebutuhan terhadap modal untuk pemenuhan kebutuhan perusahaan

(dalam hal ini alat-alat industri dan peralatan usaha lainnya) dibutuhkan waktu yang singkat. Berdasarkan alasan-alasan itulah maka timbul alternatif lain sebagai sumber pembiayaan perusahaan, yaitu melalui lembaga *leasing*.

Melalui cara pembayaran *leasing*, banyak keuntungan yang diperoleh perusahaan-perusahaan yang ingin memperluas dan memperbarui usahanya. Pertama, perusahaan tersebut dapat memperoleh kebutuhan perusahaan dalam hal pemenuhan alat-alat industri dan peralatan usaha lainnya tanpa terpengaruh terhadap *cash flow* (aktiva lancar kas perusahaan), sehingga tidak perlu menunggu waktu untuk tersedianya dana kas perusahaan. Kedua, perusahaan yang memiliki dana dalam jumlah terbatas dapat memperoleh barang-barang modal perusahaan tanpa harus membeli secara tunai, dengan kata lain perusahaan cukup mengeluarkan uang pembayaran *leasing* (*lease payment*) yang relatif lebih kecil jika dibandingkan dengan harus membeli barang modal tersebut yang harganya relatif cukup tinggi. Lazimnya perusahaan menggunakan fasilitas kredit sebagai modal kerja dari lembaga bank maupun lembaga keuangan non bank.

*Leasing* sendiri tidak mendapat pengaturan secara khusus dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Akan tetapi, sebagai suatu perjanjian, di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1338 disebutkan:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perhatian pemerintah terhadap lembaga *leasing*-pun cukup besar. Hal ini dibuktikan dengan keluarnya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1988, tertanggal 20 Desember 1988, tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan dan yang terakhir adalah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, tanggal 21 November 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha.

Secara umum dikenal dua jenis *leasing*, yaitu *finance lease* dan *operate lease*. Berdasarkan observasi awal dari kedua jenis *leasing* tersebut, terdapat masalah tanggung jawab perusahaan *leasing* pada masa pembayaran.

Pasuruan merupakan salah satu kota yang merupakan lokasi industri di Jawa Timur, bahkan di Kabupaten Pasuruan terdapat Pasuruan Industrial Estate Rembang (PIER), sehingga terdapat banyak kemungkinan terjadinya perjanjian *leasing*, terutama yang menggunakan sistem *operate lease*. Untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan tanggung jawab perusahaan *leasing* tersebut, maka CV Multika Komputer Pasuruan dipilih sebagai perusahaan tempat penelitian dilakukan. Alasan memilih perusahaan yang menggunakan cara pembayaran *leasing* di Pasuruan adalah berdasarkan observasi awal didapatkan informasi bahwa kebanyakan para konsumen tidak terlalu memahami tentang *leasing*, apalagi mengenai *leasing* dengan menggunakan sistem *operate lease*. Berdasarkan catatan lapang (*field note*) tentang konsumen yang menggunakan sistem *operate lease* (*lessee*) menunjukkan hal tersebut: seorang konsumen yang tidak berkenan disebut identitasnya mengemukakan pengalamannya, dia membeli satu unit komputer di CV

Multika Komputer dengan menggunakan *leasing*. Konsumen tersebut mengatakan bahwa dia diberi garansi oleh pihak CV Multika Komputer selama 6 (enam) bulan. Jadi, setelah 6 (enam) bulan kerusakan komputer baik *software* maupun *hardware* menjadi tanggung jawab dari konsumen. Konsumen tersebut melakukan pembayaran dengan menggunakan perjanjian *leasing*, dengan sistem *operate lease*. Padahal jika ditinjau dari segi perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease*, pihak *lessor* wajib bertanggung jawab terhadap kerusakan serta nilai ekonomi dari obyek *leasing* tersebut sampai waktu pembayaran habis. Akan tetapi, pihak konsumen menerima saja garansi yang diberikan oleh CV Multika Komputer (*lessor*) tersebut. Informasi dari konsumen ini menunjukkan terdapat permasalahan tentang adanya konsumen yang tidak mengetahui mengenai hak-haknya dalam perjanjian *leasing*. Oleh karena itu penelitian tentang pelaksanaan tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dengan menggunakan sistem *operate lease* penting untuk dilaksanakan.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease* di CV Multika Komputer Pasuruan?
2. Apa hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak *lessee* maupun *lessor* dalam melaksanakan tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer Pasuruan dan bagaimana cara mengatasinya?

### C. Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis pelaksanaan tanggung jawab *lessor* kepada *lessee* terhadap obyek *leasing* dalam praktek perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease* di CV Multika Komputer Pasuruan.
2. Mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak *lessee* maupun *lessor* dalam melaksanakan tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer Pasuruan dan cara mengatasinya.

### D. Manfaat Penelitian

1. Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan acuan penelitian-penelitian lain dalam bidang ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata bisnis mengenai *leasing*.

2. Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat digunakan oleh *lessee* maupun *lessor* agar lebih berhati-hati menandatangani perjanjian dengan cara mencermati seteliti mungkin klausul-klausul dalam perjanjian sehingga dapat memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak agar tidak ada pihak-pihak yang dirugikan karena ketidaktahuan akan hak-haknya.



## E. Sistematika Penulisan

Sebagai tulisan ilmiah laporan skripsi akan disusun dengan sistematika tertentu yang dibagi dalam bab maupun sub bab dengan susunan sebagai berikut:<sup>1</sup>

### Bab I Pendahuluan

Pada bab ini antara lain memuat mengenai latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

### Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang landasan teoritis dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease* untuk mendasari penganalisaan permasalahan yang dibahas.

### Bab III Metode Penelitian

Metode penelitian menguraikan cara pelaksanaan penelitian, mulai dari merumuskan jenis penelitian, pendekatan, jenis data yang digunakan yang terdiri dari data primer dan sekunder, sumber datanya, populasi dan sampel, teknik pengambil datanya serta bagaimana menganalisis hasil penelitian.

### Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasannya yang meliputi, pelaksanaan tanggung jawab perusahaan *leasing* dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease* dan hambatan

<sup>1</sup> Buku Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah Akhir (Skripsi) Program S1, Ilmu Hukum, (Malang: Fakultas Hukum Universitas Brawijaya), halaman 7-14

dalam melaksanakan tanggung jawab tersebut serta cara menyelesaikan hambatan tersebut.

## Bab V Penutup

Bab kelima adalah bab terakhir dalam penulisan skripsi ini, yaitu akan disampaikan pokok-pokok pikiran yang dapat ditarik dari hasil penelitian dan uraian dari bab-bab sebelumnya dalam bentuk kesimpulan. Dari kesimpulan dibuatlah saran-saran yang sesuai, supaya hambatan tidak lagi dialami oleh para pihak yang mengadakan dan melaksanakan perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease*



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. *Leasing*

##### 1. Pengertian *Leasing*

Istilah *leasing* berasal dari bahasa Inggris "*lease*" yang berarti sewa. Bagi mereka yang tidak bergerak di dunia perusahaan, istilah *leasing* merupakan istilah yang merepotkan, karena pengertiannya yang rumit dan mengandung sifat yang tercampur dengan pengertian istilah lain seperti *rent* dan sebagainya.

Kerumitan istilah tersebut menurut Komar Andarsasmita karena didasarkan pada kenyataan *leasing* tersebut muncul dalam berbagai bentuk, di mana bentuk yang satu dengan yang lainnya memang berbeda:<sup>2</sup>

Kerumitan mengenai penggunaan istilah ini disebabkan berbagai pandangan para ahli, serta perundang-undangan/peraturan yang berbeda-beda, seperti yang menyangkut undang-undang perpajakan dan hukum perdata, yang kedua-duanya bisa/mungkin memberi pengaruh yang berbeda pula terhadap *leasing* ini.

Di Belanda misalnya, kata "*leasing*" diartikan dengan istilah "*financieringshuur*" atau "*huurfinanciering*", di mana istilah tersebut dimaksudkan sebagai pengganti istilah *finance leasing*. Sedangkan di Jerman, orang menerjemahkan *finance leasing* dengan istilah "*meitfinanzierung*". Pada *operate leasing*, pembentuk undang-undang di Belgia secara resmi menggunakan istilah "*exploitatiehuur*" atau "*langtermijnverhuur*". Berbeda pula di Amerika Serikat yang

---

<sup>2</sup> *ibid*, halaman 34

menggunakan istilah "*longterm lease*", yang dimaksudkan sebagai perjanjian *lease* yang mengatur keuangan (*financial lease contract*).

Di Indonesia sendiri sampai saat ini masih menggunakan istilah "*leasing*" begitu saja. Sebenarnya pemerintah sudah memberikan istilah tersendiri yaitu "sewa guna usaha". Istilah tersebut dapat ditemukan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1988, tertanggal 20 Desember 1988, tentang Lembaga Pembiayaan, di mana pasal 1 (9) yang berbunyi:

Perusahaan sewa guna usaha (*leasing company*) adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal baik secara "*finance lease*" maupun secara "*operating lease*" untuk digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berjangka.

Pada kalimat "usaha pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal ..." tersebut, maka definisi tersebut menekankan pengertian *leasing* pada segi ekonomis. Sedang definisi secara yuridis, terdapat beberapa pendapat para sarjana berikut ini:

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan memberikan pengertian *leasing*:<sup>3</sup>

Suatu perjanjian di mana si penyewa (*lessee*) menyewa barang modal untuk usaha tertentu dengan mengangsur untuk jangka waktu tertentu dan jumlah angsuran tertentu. Di mana lamanya perjanjian sewa menyewa, berapa kali mengangsur, jumlah angsuran, sama dengan nilai ekonomi dari benda itu.

Sedangkan Gani Djemat berpendapat bahwa, "apabila ditinjau dari segi hukum, maka *leasing* itu merupakan suatu perjanjian untuk

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia (Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, halaman 28

pembiayaan atau pengadaan barang-barang modal yang diperlukan oleh suatu perusahaan”.<sup>4</sup>

Pierre Prevot mendefinisikan *leasing* sesuai dengan istilah yang digunakan *Equipment Leasing Association*, London, yaitu:<sup>5</sup>

Perjanjian antara *lessor* dengan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih atau ditentukan oleh *lessee*. Hak kepemilikan atas barang modal tersebut ada pada *lessor*, sedangkan *lessee* hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang *lessee* yang telah ditentukan oleh *lessor* untuk jangka waktu tertentu.

Sedangkan dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Industri, dan Perdagangan Nomor 122/MAKA/IV/2/1974, disebutkan:

*Leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran berbeda disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasar nilai sisa yang disepakati bersama.

Beberapa definisi ataupun pengertian yang diberikan oleh para ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa *leasing* adalah suatu perjanjian antara pihak *lessor* dengan *lessee* untuk menyewa suatu barang modal tertentu yang digunakan baik oleh perusahaan maupun perorangan, di mana barang modal tersebut dibayar dengan menggunakan cara angsuran dalam jangka waktu tertentu dan setelah berakhirnya jangka waktu tertentu tersebut *lessee* berubah statusnya sebagai pemilik barang modal tersebut, serta selama jangka waktu tertentu tersebut berjalan, status kepemilikan barang

<sup>4</sup> Gani Djemat, *Menyusun Perjanjian Leasing untuk Lessor maupun Lessee*, Asosiasi Leasing Indonesia, Surabaya, 1984, halaman 2

<sup>5</sup> [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)

tetap berada pada *lessor*, sedangkan *lessee* statusnya sebagai penyewa walaupun ada hak opsi untuk membeli barang tersebut.

## 2. Pihak-Pihak Dalam *Leasing*

Dalam transaksi *leasing* sekurang-kurangnya melibatkan 4 (empat) pihak yang berkepentingan antara lain.<sup>6</sup>

### a. *Lessor*

*Lessor* merupakan perusahaan *leasing* atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak *lessee* dalam bentuk barang modal. Pada *finance lease*, *lessor* bertujuan mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan. Sedangkan pada *operate lease*, *lessor* bertujuan mendapatkan keuntungan dari penyediaan barang dan pemberian jasa-jasa yang berkenaan dengan pemeliharaan dan pengoperasian barang modal tersebut.

### b. *Lessee*

*Lessee* adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*. Pada *finance lease*, *lessee* bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran secara berkala. Pada akhir masa kontrak, *lessee* memiliki hak opsi atas barang, yang berarti bahwa pihak *lessee* memiliki hak untuk membeli barang *leasing*

<sup>6</sup> Y Sri Soesilo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, halaman 129-131

dengan harga berdasarkan nilai sisa. Sedangkan pada *operate lease*, *lessee* bertujuan memenuhi kebutuhan peralatannya di samping tenaga operator dan perawatan alat tersebut tanpa resiko bagi *lessee* terhadap kerusakan.

c. *Supplier*

*Supplier* yaitu perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada *lessee* dengan pembayaran secara tunai oleh *lessor*. Pada *finance lease*, *supplier* langsung menyerahkan barang kepada *lessee* tanpa melalui pihak *lessor* sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Pada *operating lease*, *supplier* menjual barangnya langsung kepada *lessor* dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak secara tunai maupun kredit yang nantinya akan dilunasi dengan angsuran.

d. Bank atau Kreditur

Pada suatu perjanjian atau kontrak *leasing*, pihak bank atau kreditur tidak terlibat langsung dalam kontrak tersebut tetapi bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor*. Hal ini tidak menutup kemungkinan *supplier* menerima kredit dari bank.

Perjanjian *leasing* tersebut merupakan suatu pernyataan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak (*lessee* dan *lessor*). Hak dan kewajiban tersebut secara umum (khususnya pada *financial leasing*) dapat dijabarkan sebagai berikut:<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Komar Andarsaasmita, *Op.Cit*, halaman 131-134

- 1) Kewajiban-kewajiban *lessor*
  - a) Menyerahkan kenikmatan/kegunaan manfaat atas obyek *leasing* kepada *lessee*.
  - b) Menjamin adanya ketentraman terhadap pemakaian obyek *leasing* dari gangguan pihak ketiga.
  - c) Memerintahkan *supplier* untuk mengirim barang-barang modal (obyek *leasing*) ke tempat yang telah ditentukan oleh *lessee*.
  - d) Bekerja sama dengan *lessee* agar *supplier* memenuhi jaminan-jaminan/ Pernyataan-pernyataan yang diberikannya, sepanjang *supplier* bertanggung jawab berdasarkan perjanjian pembelian atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - e) Atas permintaan tertulis dari *lessee*, *lessor* wajib melaksanakan gugatan untuk *lessee* terhadap *supplier* atau pabrikan obyek *leasing* jika mereka tidak memenuhi jaminan-jaminan atau pernyataan-pernyataan yang diberikannya.
  - f) Jika pada saat berakhirnya perjanjian *leasing*, *lessee* menggunakan hak pilihnya untuk membeli obyek *leasing*, maka *lessor* wajib menyerahkan hak milik atas obyek *leasing* tersebut kepada *lessee*.
  - g) Mengembalikan uang jaminan kepada *lessee* apabila *lessee* sudah memenuhi semua kewajibannya.
- 2) Hak-hak *Lessor*
  - a) Menerima pembayaran *lease payment* pada waktu yang telah ditentukan.
  - b) Mengawasi penggunaan dan penyimpanan barang obyek *leasing* tersebut.
  - c) Mengontrol keadaan obyek *leasing* jika *lessor* menganggap perlu.
  - d) Menetapkan uang jaminan *leasing* (*security deposit*).
  - e) Menggunakan uang jaminan jika *lessee* terlambat membayar *lease payment*.
  - f) Menerima uang denda jika *lessee* terlambat membayar *lease payment*.
  - g) Mengasuransikan obyek *leasing* atas namanya sendiri.
  - h) Menerima pembayaran uang ganti rugi dari pihak asuransi jika obyek *leasing* musnah.
  - i) Menentukan pemakaian ganti rugi yang diperolehnya dari perusahaan asuransi.
  - j) Jika pada saat perjanjian tersebut *lessee* tidak menggunakan opsi untuk membeli obyek *leasing*, maka *lessor* berhak menerima kembali obyek *leasing* tersebut.
  - k) Mengakhiri perjanjian *leasing* secara sepihak jika *lessee* melakukan wanprestasi.
  - l) Selama berlangsungnya perjanjian *leasing*, maka hak milik atas obyek *leasing* tetap ada pada pihak *lessor*.



- m) Mengambil obyek *leasing*, jika *lessee* lalai dalam menjaganya.
- 3) Kewajiban-kewajiban *Lessee*
- a) Membayar *lease payment* tepat pada waktunya atau sesuai dengan jadwal, jumlah, satuan mata uang, cara, dan tempat pembayaran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama dalam perjanjian.
  - b) Membayar biaya-biaya lain yang tidak dimasukkan dalam *lease payment*, yang dikeluarkan oleh *lessor* yang timbul akibat ditutupnya perjanjian *leasing* tersebut.
  - c) Membayar uang denda atau bunga atas keterlambatan pembayaran *lease payment*.
  - d) Memberikan bukti penerimaan obyek *leasing* yang diperoleh dari *supplier* atau pabrik kepada *lessor* sesuai dengan tanggal yang telah disepakati.
  - e) Memberitahu *lessor* tentang cacat/kerusakan yang ada pada obyek *leasing* sesegera mungkin disertai dengan uraian tentang kerusakan/cacat tersebut yang dicantumkan dalam tanda bukti penerimaan barang.
  - f) Mematuhi petunjuk pabrik pembuat tentang cara pemakaian dan pemeliharaan obyek *leasing*.
  - g) Memeriksa/mengontrol obyek *leasing* secara teratur sesuai dengan petunjuk pabrik pembuat.
  - h) Memelihara dan memperbaiki obyek *leasing* atau bahkan menggantinya sesuai anjuran pabrik pembuat.
  - i) Jika obyek *leasing* akan dilekatkan dengan tanah atau bangunan, maka *lessee* harus minta ijin kepada *lessor* dan melampirkan persyaratan yang diperlukan untuk hal tersebut.
  - j) Memberi ijin kepada *lessor* atau kepada orang lain/badan hukum yang ditunjuk oleh *lessor* untuk meneliti dan memeriksa obyek *leasing* pada setiap waktu yang wajar.
  - k) Menanggung segala resiko kehilangan dan atau kerusakan atas obyek *leasing* yang timbul karena apapun.
  - l) Memberitahu dan menyerahkan segala dokumen yang diperlukan untuk memperoleh ganti rugi kepada *lessor* jika terjadi kerugian atau klaim atas obyek *leasing* yang telah diasuransikan.
  - m) Wajib mengembalikan obyek *leasing* kepada *lessor* atau tempat lain yang ditunjuk oleh *lessor*, pada saat berakhirnya perjanjian, kecuali ada ketentuan lain.
- 4) Hak-hak *Lessee*
- a) Menerima barang (obyek *leasing*) di lokasi yang telah ditentukan oleh *lessee*.
  - b) Menggunakan obyek *leasing* sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian.
  - c) Menggunakan hak opsi pada saat berakhirnya perjanjian.

- d) Memilih barang modal (obyek *leasing*) dan mengadakan perundingan dengan *supplier* atau pabrikan mengenai spesifikasi barang tersebut.
- e) Memeriksa barang (obyek *leasing*) yang diterima dari *supplier* atau pabrikan.
- f) Atas nama *lessor* mengajukan tuntutan penggantian atas obyek *leasing* jika terdapat cacat tersembunyi kepada *supplier* atau pabrikan.
- g) Pada saat berakhirnya perjanjian, *lessee* berhak menerima kembali semua uang jaminan jika semua persyaratan terpenuhi dengan baik.
- h) Atas ijin tertulis dari *lessor*, berhak mengadakan perubahan atas obyek *leasing*.

Pada dasarnya, perjanjian *leasing* ditandatangani oleh *lessee* dan *lessor*, tetapi pada umumnya *lessor* akan meminta pihak lain untuk ikut menandatangani perjanjian tersebut dan pihak lain itu biasanya adalah penjamin. Oleh karena itu, pada perjanjian *leasing* biasanya dilampiri berkas yang ditandatangani oleh penjamin tersebut. Penandatanganan tersebut bisa dilakukan di hadapan notaris, maupun cukup dengan adanya saksi dari kedua belah pihak saja. Tergantung apakah aktanya dibuat secara otentik atau sekedar akta di bawah tangan.

### 3. Ciri-Ciri dan Jenis-Jenis *Leasing*

Para ahli dalam memberikan pendapatnya tentang *leasing* memang belum menemukan kesatuan pendapat mengenai istilah *leasing* itu sendiri. Namun, dari definisi-definisi yang ada dapat diketahui ciri-ciri umum tentang *leasing*, yaitu:<sup>8</sup>

- a. Menyangkut Obyek Perjanjian

---

<sup>8</sup> *Ibid*, halaman 35-43

Obyek perjanjian disini adalah barang modal, baik benda bergerak maupun benda tetap. Sehubungan dengan istilah “barang modal”, sebenarnya sampai saat ini belum ada pengertian yang baku, tetapi pada prinsipnya istilah barang modal dititikberatkan pada tujuan penggunaannya dan bukan pada bentuk barangnya serta bukan pula pada nilai barang tersebut. Misalnya, komputer, bila dipakai di rumah untuk kepentingan pribadi bukan merupakan barang modal, tetapi bila digunakan di kantor atau suatu perusahaan termasuk dalam kriteria barang modal.

b. Mengenai Tujuan

Tujuan utama dalam perjanjian *leasing* adalah untuk memperoleh hak pakai atas barang tertentu selama waktu tertentu yang telah disepakati bersama. Ini berarti hak milik atas barang tetap pada *lessor* selama berlangsungnya perjanjian tersebut.

c. Selalu ada hubungan antara jangka waktu *lease* dengan umur (masa pakai) barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing*.

d. Waktu Kontrak *Leasing*

Kedua belah pihak (*lessee* dan *lessor*) tidak boleh membuat ketentuan sendiri, melainkan harus mendasarkan pada umur barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing* tersebut. Inilah sebenarnya ciri pokok dari *leasing*, yang membedakannya dengan perjanjian lainnya, seperti perjanjian sewa-menyewa, perjanjian sewa beli, perjanjian jual beli dengan angsuran, dan perjanjian sejenis lainnya.

- e. Dari segi ekonomis, *leasing* adalah suatu metode pembiayaan perusahaan. Timbulnya *leasing* antara lain karena adanya masalah-masalah pengadaan/pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal.
- f. Dari segi yuridis, *leasing* adalah suatu perjanjian. Hal ini berarti ada pihak-pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.
- g. Adanya jadwal pembayaran *lease payment* (uang *lease*) secara berkala berdasarkan ketentuan yang telah disepakati bersama.
- h. Adanya Nilai Sisa atau *Residual Value*

Pada saat pembuatan perjanjian *leasing*, ditetapkan pula mengenai *residual value* (nilai sisa) barang yang menjadi obyek *leasing*. Besarnya nilai sisa biasanya relatif lebih rendah jika dibandingkan nilai ekonomis barang yang bersangkutan.

- i. Adanya Hak Opsi (hak pilih)

Pada saat berakhirnya perjanjian *leasing*, *lessee* biasanya mempunyai hak pilih yang dicantumkan dalam *lease contract*, yaitu:

- 1) Hak untuk membeli obyek perjanjian *leasing*
- 2) Hak untuk memperpanjang perjanjian *leasing*
- 3) Hak untuk mengakhiri perjanjian *leasing* tanpa disertai dengan pembelian obyek *leasing*.

Apabila *lessee* memilih membeli barang, maka harganya adalah berdasarkan ketentuan yang telah disepakati bersama yang telah

dituangkan dalam *contract lease*. Namun, jika *lessee* memilih memperpanjang perjanjian, maka harus dibuat perjanjian baru lagi dengan obyek yang masih sama. Hal ini berarti uang pembayaran angsuran lebih kecil dari perjanjian sebelumnya, jangka waktu lebih pendek dan nilai sisa lebih kecil.

- j. Pada perjanjian *leasing* pihak yang terlibat hanyalah pihak-pihak tertentu saja, yaitu *lessee* (penyewa guna usaha), dan *lessor* (pemilik modal/kreditur). Di luar pihak utama tersebut ada *supplier* (penyedia/penjual barang modal). Tidak menutup kehadiran pihak lain yang mungkin terjadi untuk kontrak *leasing* dalam dana yang cukup besar yang tidak mungkin untuk ditanggung oleh *lessor* sendiri, pihak lain ini biasanya adalah pihak bank.

Kemudian mengenai jenis-jenis *leasing* pada dasarnya ada dua macam, yaitu:

- a. *Financial Leasing*

Pengertian *financial leasing* menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1251/KMK.013/1988, tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, Bab I, pasal 1 huruf e dikemukakan bahwa: ”*financial leasing* adalah kegiatan sewa guna usaha, di mana penyewa guna usaha pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama”.

Menurut Y. Sri Soesilo selain opsi untuk membeli, terdapat opsi lain untuk mengembalikan barang atau mengadakan perjanjian baru lagi, pada saat perjanjian *leasing* telah berakhir. Ciri-ciri *financial leasing* menurut Komar Andarsasmita adalah:

- 1) Perjanjian *leasing* pada dasarnya tidak dapat dibatalkan (*non cancelable*) sewaktu-waktu secara sepihak.
- 2) Jangka waktu perjanjian lazimnya sama atau hampir sama dengan masa kegunaan ekonomis (*economic life*) dari barang yang menjadi obyek perjanjian.
- 3) *Lessor* hanya sebagai penyedia dana untuk pengadaan barang modal.
- 4) Risiko ekonomis ditanggung oleh *lessee*.
- 5) Jumlah pembayaran seluruh *lease payment* adalah sama atau hampir sama dengan harga barang tersebut jika barang tersebut dibeli secara *cash*.
- 6) Pada saat berakhirnya perjanjian *leasing*, *lessee* mempunyai hak opsi untuk membeli obyek *leasing* seperti tersebut dalam *contract lease*.
- 7) Titik berat perjanjian adalah pada pembiayaan pengadaan barang modal untuk *lessee*.

Untuk lebih jelasnya, *financial leasing* dapat digambarkan sebagai berikut:

Pada *financial leasing*, *lessor* membiayai pengadaan atau pembelian suatu barang sebagaimana yang dikehendaki dan dipilih oleh *lessee*. Setelah terjadi kata sepakat antara *lessor* dan *lessee*, maka *lessee* menentukan sendiri mengenai jenis dan spesifikasi barang yang dibutuhkannya. Di samping itu, *lessee* sendirilah yang mengadakan negosiasi secara langsung dengan *supplier* mengenai harga, cara-cara perawatan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan pengoperasian/penggunaan barang tersebut. Jadi, dalam hal ini *lessor* hanya menyediakan dananya saja dan hanya berkepentingan mengenai pemilikan barang tersebut secara yuridis.

Setelah terjadinya pembelian barang tersebut, maka hak milik barang berpindah tangan dari penjual (*supplier*) kepada *lessor*, dan hak milik tersebut baru akan berpindah ke pihak *lessee* pada akhir masa perjanjian apabila *lessee* menggunakan hak pilihnya untuk membeli barang tersebut seperti yang telah disepakati bersama dalam perjanjian. Tanggung jawab atas kondisi dan kecocokan barang tersebut menjadi beban *lessee*, karena permintaan dan pemilihan atas barang dilakukan sendiri oleh *lessee*,

Pada *financial leasing*, *lessee* disebut juga sebagai "*economic owner*" (pemilik secara ekonomis), karena yang mendapat keuntungan ekonomis atas penggunaan barang tersebut adalah *lessee*. Sebagai konsekuensi lebih lanjut, maka resiko ekonomis meliputi

pemeliharaan, keamanan barang, dan asuransi berada pada pihak *lessee*.

Dalam keadaan apapun *lessee* wajib mengembalikan sejumlah modal yang telah dikeluarkan oleh *lessor* untuk pengadaan barang tersebut, ditambah dengan bunga dan biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan oleh *lessor* selama perjanjian, karena *lessor* hanya sebagai pihak penyedia dana. Oleh karena itu, perjanjian *financial leasing* tidak dapat dibatalkan sewaktu-waktu secara sepihak, khususnya oleh *lessee*.

b. *Operating Leasing*

Pada Bab I Pasal 1 huruf f Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1251/KMK.013/1988, disebutkan bahwa ”*operating leasing* adalah kegiatan sewa guna usaha, di mana penyewa guna usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa guna usaha”. Sedangkan Komar Andasasmita berpendapat bahwa *operating leasing (service lease)* adalah:<sup>9</sup>

... jangka waktu sewa lebih pendek dari umur ekonomis obyek *lease* dan pihak *lessee* tidak mempunyai hak untuk membeli serta tidak ada pemindahan barang pada waktu kontrak berakhir pihak *lessor* sendiri yang hendak memperhatikan tanggungan serta pemeliharaan barang yang merupakan obyek *lease* agar terjaga baik.

Ciri-ciri *operating leasing* menurut Komar Andarsasmita adalah sebagai berikut:

---

<sup>9</sup> *ibid*, halaman 56



- 1) Perjanjian *leasing* dapat dibatalkan sewaktu-waktu secara sepihak, asal dengan pemberitahuan mengenai maksud keputusan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang layak.
- 2) Jangka waktu *lease* relatif lebih pendek jika dibandingkan dengan masa kegunaan (*economic life*) barang yang menjadi obyek perjanjian.
- 3) Di samping menyerahkan barangnya kepada *lessee* untuk diambil manfaatnya, biasanya *lessor* juga memberikan jasa-jasa untuk pengoperasian dan pemeliharaan barang yang menjadi obyek perjanjian.
- 4) Resiko ekonomis ditanggung oleh *lessor*.
- 5) Jumlah pembayaran seluruh *lease payment* (uang *lease*) lebih kecil jika dibandingkan harga barang yang bersangkutan seandainya barang tersebut dibeli secara tunai. Sedangkan *residual value* (nilai sisa) barang tersebut masih tinggi pada saat berakhirnya perjanjian.
- 6) *Lessee* tidak mempunyai hak opsi untuk membeli barang tersebut pada saat berakhirnya perjanjian.
- 7) Titik berat perjanjannya adalah pada pemberian jasa.

Gambaran lebih lanjut mengenai *operating leasing* adalah sebagai berikut:

Setelah terjadi kesepakatan antara *lessee* dan *lessor*, maka *lessor* berkewajiban menyerahkan barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing* kepada *lessee* sehingga beban pengadaan barang dan

pemilihannya ada pada pihak *lessor*. Sebagai kelanjutannya, maka resiko ekonomis atas barang tersebut menjadi beban *lessor*. Jadi, *economic owner* dan *legal owner* (kepemilikan secara yuridis) atas barang masih berada pada pihak *lessor*. Sedangkan, *lessee* berkewajiban membayar *lease payment* secara berkala dan berhak untuk menikmati barang tersebut sesuai dengan kebutuhannya.

Selain penyerahan atas obyek *leasing*, *lessor* juga harus memberikan jasa lain berupa servis/perbaikan atas barang tersebut, sehingga penggunaan obyek *leasing* oleh *lessee* dapat terus berlanjut. Di samping itu agar obyek *leasing* selalu terjaga kualitasnya dengan harapan setelah berakhirnya perjanjian, barang yang menjadi obyek *leasing* masih mempunyai nilai yang tinggi sehingga nilai jual kembalinya pun masih tetap tinggi.

Pada *operating leasing*, *lessor* tidak memperhitungkan harga barang dan biaya-biaya lainnya dalam penentuan besarnya *lease payment*, dengan harapan harga barang masih tetap tinggi pada saat berakhirnya masa perjanjian *leasing*.

Perjanjian *operating leasing* tidak dicantumkan hak opsi untuk membeli obyek *leasing* pada saat berakhirnya masa perjanjian *leasing*. *Lessor* bisa merundingkan ditutupnya perjanjian *leasing* dengan *lessee* tersebut atau maupun membuka perjanjian dengan *lessee* yang baru lagi karena nilai sisa atas obyek *leasing* masih tinggi. Diharapkan

*lessor* akan memperoleh keuntungan dari beberapa kontrak *leasing* tersebut.

Meskipun hak opsi untuk membeli barang tetap dicantumkan dalam perjanjian, biasanya *lessee* tidak akan menggunakan hak tersebut yang berarti tidak tertutup kemungkinan bahwa dalam *operating leasing* dicantumkan pula tentang hak opsi tersebut. Asas "*koop breekt geen huur*" (penjualan atas barang tidak menghentikan sewa) berlaku pada *operating leasing*, karena kemungkinan berpindahnya hak milik atas obyek perjanjian sangat kecil. Artinya, jika pada saat perjanjian masih berlangsung, *lessor* menjual barang tersebut kepada pihak ketiga, maka perjanjian *leasing* antara *lessee* dengan pemilik yang baru akan terus berlangsung. Berkaitan dengan hal tersebut, Amin Azeharie berpendapat bahwa, "jika barang dijual oleh *lessor* kepada pihak ketiga, maka perjanjian *leasing* ini akan berlangsung terus antara pemilik baru dengan *lessee*".<sup>10</sup>

*operating leasing* banyak digunakan untuk barang-barang yang mempunyai nilai tinggi di pasaran, seperti misalnya kendaraan bermotor, komputer dan lain sebagainya. Hal ini dikarenakan hasil penjualan obyek *lease* tersebut (setelah berakhirnya perjanjian *leasing*) diharapkan oleh *lessor* masih akan mendatangkan keuntungan yang masih cukup tinggi.

<sup>10</sup> Amin Azeharie, *Status Pemilikan Barang yang Dilease dan Upaya-upaya Hukum dalam Hal Terjadinya Wanprestasi*, Kursus *Leasing* Depkeu Angkatan ke III, Jakarta, 1985, halaman 9

Secara singkat, perbedaan antara *financial leasing* dengan *operating leasing* adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1: Perbedaan *Financial Leasing* dengan *Operating Leasing*

<i>Financial Leasing</i>	<i>Operating Leasing</i>
1. Perjanjiannya bersifat <i>non cancelable</i> (tidak dapat dibatalkan).	1. Perjanjian bersifat <i>cancelable</i> (dapat dibatalkan).
2. Jangka waktu perjanjiannya sama atau hampir sama dengan masa kegunaan obyek <i>lease</i> .	2. Jangka waktu perjanjiannya lebih pendek dari masa kegunaan obyek <i>leasing</i> .
3. <i>Lessor</i> hanya memberikan atau menyediakan dana saja untuk pengadaan barang modal.	3. Disamping menyediakan dana, <i>lessor</i> juga memberikan jasa-jasa lain untuk pengoperasian dan pemeliharaan atas obyek <i>leasing</i> .
4. Resiko ekonomis ditanggung oleh <i>lessee</i> .	4. Resiko ekonomis ditanggung oleh <i>lessor</i> .
5. Jumlah seluruh <i>lease payment</i> hampir sama dengan harga seluruh obyek <i>leasing</i> .	5. Jumlah seluruh <i>lease payment</i> lebih kecil bila dibandingkan dengan harga obyek <i>leasing</i> .
6. Harga sisa pada saat berakhirnya perjanjian <i>leasing</i> sangat rendah.	6. Harga sisa pada saat berakhirnya perjanjian <i>leasing</i> masih relatif tinggi.
7. Titik berat perjanjiannya adalah pada pembiayaan pengadaan barang modal.	7. Titik berat perjanjiannya adalah pada pemberian jasa.

Sumber: data sekunder dari Soekadi, 1999.

Pembedaan kedua jenis *leasing* tersebut menurut Eddy P. Soekadi mempunyai arti penting khususnya dalam hak pemilikan secara hukum, cara pencatatan dalam akuntansi, dan mengenai besarnya *lease payment*.<sup>11</sup>

Di samping kedua jenis *leasing* tersebut di atas, dalam perkembangannya masih ada beberapa bentuk atau variasi *leasing* yang lain, tergantung dari sudut tinjauannya. Misalnya, dari segi pembiayaan yang diberikan oleh *lessor*, dari segi *equipment*/ peralatan yang diperoleh, dan sebagainya. Adapun bentuk-bentuk *leasing* yang banyak dikenal saat ini antara lain adalah:<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999, halaman 20

<sup>12</sup> *ibid*, halaman 29-33

a. *Sale and Lease Back*

*Sale and lease back* ini pada dasarnya sama dengan *financial leasing*, hanya saja yang menjadi *supplier* adalah *lessee* sendiri. Pada *sale and lease back*, sebelum kedua belah pihak menandatangani perjanjian *leasing*, maka keduanya terlebih dahulu melakukan perjanjian jual beli. Dalam hal ini, calon *lessee* berkedudukan sebagai penjual, sedang pembelinya adalah calon *lessor* tersebut. Setelah terjadinya transaksi jual beli, maka hak milik atas barang berpindah dari calon *lessee* (penjual) kepada calon *lessor* (pembeli). Kemudian, setelah transaksi jual beli selesai, maka kedua belah pihak mengadakan penandatanganan perjanjian *leasing*.

b. *Cross Border Leasing*

*Cross Border Leasing* adalah suatu perjanjian *leasing* antara *lessee* dengan *lessor* di mana kedua pihak berasal dari dua negara yang berlainan, dimana kedua negara tersebut mempunyai sistem perundang-undangan yang berlainan pula. Perbedaan tersebut khususnya dalam masalah penanganan transaksi *leasing*.

*Cross border leasing* ini biasanya digunakan untuk membiayai suatu transaksi yang bersifat internasional. Perusahaan *leasing* yang melakukan transaksi jenis ini biasanya beroperasi melalui perusahaan afiliasinya ataupun melalui anak perusahaannya. Jenis *leasing* ini banyak mengandung resiko, karena melibatkan struktur hukum dan

perpajakan dari masing-masing negara yang mempengaruhi operasi usaha perusahaan *leasing* yang bersangkutan.

Untuk mengurangi resiko tersebut, banyak transaksi *leasing* jenis ini yang dibuat dalam bentuk transaksi *leasing* yang tidak sebenarnya, melainkan dibuat suatu perjanjian yang sifatnya lebih mendekati pada perjanjian penjualan dengan syarat, di mana dalam perjanjian tersebut mewajibkan *lessee* untuk membeli peralatan/barang modal tersebut apabila perjanjian telah berakhir.

c. *Vendor Channel Lease*

*Vendor channel lease* adalah suatu transaksi *leasing* yang terjadinya dari kerja sama *lessor* dengan pihak *vendor* (penjual/*supplier*). Jadi, *lessor* mengadakan persetujuan dengan *supplier* di mana *lessor* akan menawarkan suatu paket *leasing* untuk peralatan/barang yang dipasarkan oleh *supplier* tersebut. Dengan kata lain, *lessor* memberikan suatu *leasing line* (penawaran pemasaran barang melalui *leasing*) kepada *supplier*.

d. *Leveraged Lease*

*Leveraged lease* ini sebenarnya juga sama dengan *financial leasing*, hanya saja bentuknya lebih kompleks, terutama mengenai para pihak yang terlibat. Pada *leveraged lease* ini minimal terdapat tiga pihak yang masing-masing berdiri sendiri, yaitu *lessor*, *lessee*, dan kreditur jangka panjang (*credit provider/debt participant*) yang biasanya adalah lembaga keuangan. Jenis *leasing* ini, *lessee* memilih

barang yang akan digunakan dan melakukan penawaran harga dengan *supplier*. Selanjutnya, *lessee* berunding dengan *lessor* dengan cara yang sama seperti dalam *financial leasing*, tetapi dalam hal ini *lessor* hanya memberikan pembiayaan sebagian kecil saja, yaitu berkisar antara 20%-40% dari total biaya untuk pengadaan barang tersebut. Sedangkan, sisanya ditanggung oleh pihak ketiga (kreditur jangka panjang). Dalam hal ini, *lessee* langsung bertanggung jawab kepada pihak ketiga yang memberikan pinjaman kepada *lessee* tersebut. *Leasing* jenis ini biasanya digunakan untuk pembiayaan barang modal yang nilainya sangat besar, sehingga tidak mungkin ditanggung oleh *lessor* sendiri.

e. *Syndicate Leasing*

*Syndicate leasing* adalah suatu perjanjian *leasing* yang *lessornya* terdiri dari beberapa perusahaan *leasing* yang secara bersama-sama menutup suatu perjanjian *leasing* dengan *lessee*. Dalam hal ini, antara para anggota *syndicate leasing* selalu dibuat perjanjian tersendiri mengenai tata cara pelaksanaan perjanjian *leasing*.

Pada prakteknya di Indonesia, yang banyak dipilih adalah *financial leasing*. Hal ini dikarenakan pelaksanaannya lebih mudah dan lebih sederhana jika dibandingkan dengan *operating leasing*. FABS

(Financial Accounting Standard Board) nomor 13 memberikan klasifikasi perjanjian *leasing* sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. Jika ditinjau dari sudut *lessee*, maka perjanjian *leasing* dapat diklasifikasikan menjadi:
  - 1) *Capital Lease*
  - 2) *Operating Lease*
- b. Sedangkan jika ditinjau dari sudut *lessor*, maka perjanjian *leasing* diklasifikasikan menjadi:
  - 1) *Sales Types Leases*
  - 2) *Direct Financing Leases*
  - 3) *Leveraged Leases*
  - 4) *Operating Leases*

#### 4. Mekanisme Transaksi Barang Modal dalam *Leasing*

Pada dasarnya suatu proses perjalanan barang modal yang dapat *dilease* oleh suatu perusahaan adalah sebagai berikut:

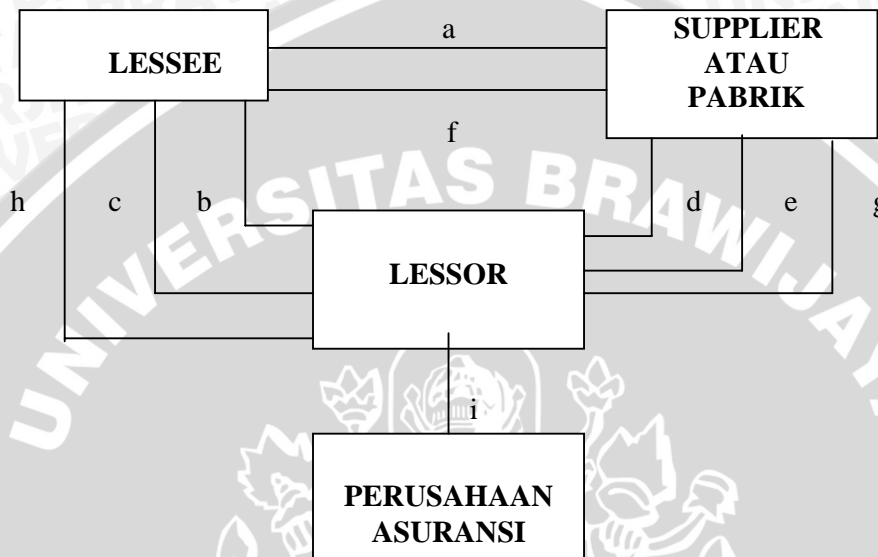
- a. Barang modal yang *dilease* adalah milik perusahaan *leasing (lessor)* yang digunakan oleh perusahaan (*lessee*) untuk menjalankan aktivitas perusahaan tersebut.
- b. Perusahaan yang bersangkutan (*lessee*) akan mendapatkan suatu hasil tertentu dengan memanfaatkan barang modal tersebut, yang hasilnya digunakan untuk membayar *lease payment* kepada *lessor* dan mengembangkan aktivitas perusahaan
- c. Pada saat berakhirnya perjanjian *leasing*, *lessor* dapat menggunakan hak pilihnya untuk membeli barang modal tersebut dengan membayar *residual value* dalam jumlah yang telah disepakati bersama oleh *lessor* dan *lessee*.

<sup>13</sup> Charles Dulles Marpaung, *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, Integrita Press, Jakarta, 2000, halaman 9



Pengadaan barang-barang modal tersebut melibatkan beberapa pihak, seperti digambarkan dalam bagan berikut:

Bagan 1: Skema Mekanisme *Leasing*:



Sumber : data sekunder Y Sri Soesilo, 2000.

Keterangan bagan:

- a. Tahap spesifikasi peralatan (*equipment specification*)  
Perusahaan yang membutuhkan barang modal menghubungi *supplier* atau pabrikan, dengan tujuan untuk mengadakan spesifikasi peralatan atau pabrikan, dengan tujuan untuk mengadakan spesifikasi peralatan yang dibutuhkan. Setelah mengadakan pembicaraan dengan pihak *supplier* atau pabrikan, maka perusahaan tersebut memutuskan untuk membiayai pengadaan barang modal tersebut dengan cara *leasing*.
- b. Tahap permohonan *lease* (*lease application*)  
Perusahaan (calon *lessee*) tersebut kemudian menghubungi perusahaan *leasing* (*lessor*) yang diharapkan bersedia membiayai pengadaan barang modal tersebut dengan cara *leasing*.
- c. Tahap penutupan perjanjian (*lease contract*)  
Setelah *lessor* yang bersangkutan memenuhi permohonan calon *lessee* tersebut, maka kemudian *lessor* dan *lessee* mengadakan perjanjian *leasing*. Dan sejak saat inilah perusahaan yang bersangkutan berkedudukan sebagai *lessee*.
- d. Setelah mereka mencapai kata sepakat, barulah *lessor* mengadakan order pembelian barang modal yang dipesan oleh *lessee* pada *supplier* atau pabrikan yang telah ditunjuk oleh *lessee* tersebut.
- e. Dengan adanya order pembelian dari *lessee* tersebut, maka *lessor* mengadakan perjanjian pembelian (*purchase contract*) dengan *supplier* atau pabrikan.

- f. Berdasarkan perjanjian pembelian tersebut, maka akhirnya *supplier* atau pabrikan yang bersangkutan melakukan pengiriman barang modal tersebut kepada *lessee*.
- g. Setelah barang modal tersebut diterima oleh *lessee*, maka *lessor* baru melakukan pembayaran kepada *supplier* atau pabrikan. *Lessor* melakukan pembayaran jika ia sudah menerima tanda terima barang yang sudah ditandatangani dari *lessee*. Tanda terima tersebut sebagai bukti bahwa *supplier* atau pabrikan tersebut telah mengirimkan barang tersebut, dan *lessee* telah menerimanya.
- h. Setelah *lessee* menerima barang dari *supplier* atau pabrikan, maka *lessee* memberitahukan kepada *lessor* mengenai penerimaan barang tersebut, yang diikuti dengan pembayaran angsuran *lease payment*.
- i. Untuk menjaga keselamatan barang, yang berarti juga untuk menjamin agar terus berlangsungnya perjanjian *leasing* sampai habis jangka waktu perjanjian, maka barang yang menjadi obyek perjanjian tersebut perlu diasuransikan.

## 5. Perjanjian Pelayanan Jasa *Leasing*

Dalam memberikan pelayanan jasa *leasing* kepada *lessee*, maka *lessor* dan *lessee* tidaklah langsung membuat perjanjian *leasing*. *Lessee* dapat langsung menggunakan obyek *leasing* yang dipesannya, tetapi pemberian jasa *leasing* tersebut harus melalui beberapa tahapan, yaitu:

### a. Tahap Permohonan

- 1) Sebelum mengajukan permohonan *leasing*, biasanya calon *lessee* sudah mengadakan pembicaraan terlebih dahulu dengan *lessor*. Pembicaraan tersebut kadang-kadang juga melibatkan pihak lain yang dianggap berkepentingan dengan akan ditutupnya perjanjian *leasing* tersebut (yang akan dilanjutkan dengan pelaksanaan perjanjian), dan pihak tersebut terutama adalah *supplier*.
- 2) Setelah terjadi kesepakatan antara *lessor* dan calon *lessee* mengenai rencana penutupan perjanjian *leasing*, maka *lessor* bersama-sama dengan *lessee* mulai mengadakan pemilihan peralatan-peralatan yang akan diperlukan oleh calon *lessee*.
- 3) Setelah pemohon (calon *lessee*) mendapat kepastian mengenai barang yang akan dipakainya, maka calon *lessee* kemudian mengajukan permohonan secara tertulis kepada *lessor* untuk membiayai peralatan-peralatan yang ia butuhkan dengan cara *leasing*.
- 4) Setelah *lessor* menerima permohonan pemohon (calon *lessee*) tersebut, maka *lessor* akan mempelajari rencana-

rencana yang akan diajukan oleh pemohon tersebut dan mengadakan penilaian terhadap pemohon.

Untuk memudahkan penilaian tersebut, *lessor* menyediakan beberapa formulir yang harus diisi oleh pemohon. Formulir tersebut memuat hal-hal sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) Identitas pemohon (calon *lessee*), yang memuat hal-hal seperti nama pemohon, alamat pemohon, (alamat pribadi dan alamat perusahaan), jenis usaha pemohon, dan bentuk perusahaan pemohon.
- 2) Identitas tentang mitra usahanya, meliputi nama mitra usaha pemohon, alamat mitra usaha pemohon, dan hubungan antara pemohon dan mitra usahanya.
- 3) Uraian mengenai barang yang akan *dilease*, meliputi pabrik pembuat, penjual (*supplier*), harga, jumlah, dan spesifikasi barang.
- 4) Keterangan tentang kondisi keuangan pemohon (calon *lessee*).
- 5) Keterangan mengenai jumlah total *lease* yang akan diambil.
- 6) Cara-cara pembayaran *lease payment* yang disanggupi pemohon.
- 7) Jangka waktu *lease* yang dikehendaki.
- 8) Syarat-syarat lain yang merupakan syarat tambahan yang disetujui bersama oleh *lessor* dan *lessee*.

Setelah pemohon (calon *lessee*) mengisi formulir tersebut dengan lengkap, maka calon *lessee* harus menyerahkan kembali formulir tersebut kepada *lessor* disertai dengan:<sup>15</sup>

- 1) fotokopi akte perusahaan
- 2) fotokopi neraca dan daftar rugi-laba selama 3 (tiga) tahun terakhir.
- 3) jika ada harus disertai pula dengan studi kelayakan dan kontrak kerja.
- 4) keterangan-keterangan lainnya yang dianggap perlu.

#### b. Tahap Penentuan

Berdasarkan data-data dan informasi yang diserahkan oleh pemohon tersebut, maka selanjutnya *lessor* akan melakukan analisa

<sup>14</sup> Dokumen Perjanjian *Leasing* CV Multika Komputer

<sup>15</sup> *Ibid*, halaman 34-42

dan mengadakan evaluasi terhadap pemohon (calon *lessee*) yang dilanjutkan dengan:<sup>16</sup>

- 1) *Plan visit*, yaitu lessor mengadakan kunjungan ke perusahaan pemohon untuk melihat secara langsung keadaan perusahaan pemohon tersebut.
- 2) *Credit checking*, yaitu pengecekan ke tempat lain yang ada kaitannya dengan usaha pemohon, misalnya ke proyek yang sedang dikerjakan atau akan dikerjakan oleh pemohon.
- 3) Observasi lainnya baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus.

Hasil analisa dan evaluasi tersebut akan digunakan oleh *lessor* untuk menentukan apakah permohonan yang diajukan oleh pemohon tersebut ditolak, ditunda atau dikabulkan. Dalam hal permohonan tersebut ditolak, maka perjanjian *leasing* antara *lessor* dengan pemohon tersebut tidak jadi dilaksanakan. Sedangkan jika permohonan tersebut ditunda, maka untuk sementara waktu perjanjian *leasing* tidak jadi dilaksanakan sampai ada keputusan berikutnya dari *lessor*. Dalam hal permohonan tersebut dikabulkan, maka selanjutnya *lessor* akan menawarkan paket *leasing* kepada pemohon. Setelah pemohon menerima penawaran tersebut, maka *lessor* dan pemohon akan menandatangani perjanjian *leasing*.

c. Tahap Penandatanganan Perjanjian *Leasing*

Perjanjian *leasing* pada dasarnya dibuat dalam bentuk standar, sehingga *lease* cukup menandatangani saja. Akan tetapi, tidak menutup kemungkinan alternatif lain untuk membuat perjanjian baru agar menjadi fleksibilitas dalam hal pembuatan perjanjian *leasing*.

<sup>16</sup> Y. Sri Soesilo, *Op.Cit*, halaman 133-137

## 6. Bentuk Perjanjian *Leasing*

Sebagaimana bentuk perjanjian *leasing* pada umumnya, perjanjian *leasing* harus dalam bentuk tertulis. Namun tidak disebutkan bahwa perjanjian tersebut harus dibuat secara otentik (di depan notaris/pembuat akta) atau hanya dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan (dengan hanya menyertakan saksi dari masing-masing pihak yang melakukan perjanjian).

Namun, berdasarkan pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Mengingat kuatnya alat bukti yang berupa akta otentik, maka sudah sewajarnya jika kecenderungan pembuatan perjanjian *leasing* tersebut dilakukan dengan menggunakan akta otentik. Biasanya praktek di lapangan tentang penggunaan akta otentik hanya untuk tender-tender yang besar, sedangkan untuk tender-tender yang kecil atau karena hubungan kepercayaan yang akrab antara *lessee* dengan *lessor*, maka cukup digunakan akta di bawah tangan saja.

Pada prakteknya, perjanjian *leasing* berbentuk perjanjian standar di mana pihak *lessor* telah menyediakan formulir-formulir yang tinggal diisi saja oleh *lessee*. Hal tersebut akan memudahkan proses perjanjian tersebut, karena *lessee* tinggal membaca formulir-formulir tersebut dan bila setuju

tinggal menandatangani sedangkan bila tidak setuju maka proses perjanjian tersebut tidak akan berlanjut.

## 7. Isi Perjanjian *Leasing*

Pada umumnya, isi perjanjian *leasing* berisikan antara lain hal-hal sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. Penyebutan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian *leasing* (*lessor* dan *lessee*).
- b. Adanya persetujuan antara para pihak untuk mengadakan perjanjian *leasing*.
- c. Obyek *leasing*.
- d. Jangka waktu *leasing*.
- e. *Lease payment*.
- f. Perpanjangan waktu *leasing*.
- g. Hak pilih (opsi) untuk membeli obyek *leasing*.
- h. Penyerahan obyek *leasing*.
- i. Hak dan kewajiban para pihak terhadap obyek *leasing*.
- j. Larangan-larangan bagi *lessee* terhadap obyek *leasing*.
- k. *Overmacht* dan resiko.
- l. Asuransi.
- m. Jaminan.
- n. Wanprestasi dan sanksi.
- o. Bunga tunggakan hutang.
- p. Laporan kegiatan usaha.
- q. Toleransi.
- r. Materai dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan penutupan perjanjian *leasing*.

Di samping itu ada beberapa hal yang juga ada dalam dokumen perjanjian *leasing*:

- a. Pilihan yurisdiksi dan domisili.
- b. Tanda tangan para pihak dan saksi atau notaris.
- c. Selain dokumen pokok di atas, biasanya perjanjian *leasing* disertai pula dengan lampiran-lampiran antara lain sebagai berikut:
- d. Tanda penerimaan barang (*acceptance receipt*).
- e. Ketentuan tambahan atas perjanjian *leasing*, yang memuat hal-hal yang tidak tercantum dalam perjanjian.
- f. Jadwal pembayaran.

<sup>17</sup> Dokumen Perjanjian *Leasing*, Op.Cit.

- g. Surat garansi.
- h. Perjanjian jual beli peralatan.
- i. Daftar perincian barang.
- j. Surat pernyataan untuk membeli.

## B. Pengertian Pelaksanaan

Menurut kamus umum Bahasa Indonesia, pengertian dari pelaksanaan adalah pengerjaan, perwujudan suatu pekerjaan. Apabila pelaksanaan diartikan sebagai pengerjaan, maka dalam penelitian ini yang diteliti adalah bagaimana mengerjakan suatu tanggung jawab. Sedangkan ketika pelaksanaan diartikan dengan perwujudan suatu pekerjaan, maka dalam penelitian ini pelaksanaan akan diartikan sebagai bagaimana pihak yang dibebani tanggung jawab mewujudkan suatu pekerjaan.

Manusia dalam kehidupannya saling berinteraksi satu sama lain sehingga terdapat hubungan timbal balik. Manusia hidup bersama dan membentuk suatu masyarakat. Setiap masyarakat memerlukan suatu mekanisme pengendalian sosial agar segala sesuatunya berjalan dengan tertib.

Pelaksanaan perjanjian merupakan suatu tindakan yang dilakukan orang dan/atau oleh beberapa orang yang terikat dalam perjanjian tersebut untuk melaksanakan sesuatu (prestasi) sesuai yang tertuang dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian ditinjau dari hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, dibagi dalam tiga macam, yaitu<sup>18</sup>:

1. perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. perjanjian untuk berbuat sesuatu;

<sup>18</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Internusa, Jakarta, 2001, halaman 36-37

3. perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Pelaksanaan perjanjian yang dimaksud adalah pelaksanaan perjanjian jual beli komputer dengan cara pembayaran menggunakan *leasing* dengan sistem *operate lease*. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Adapun hal yang diperjanjikan baik itu oleh penjual maupun oleh pembeli, adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. yang dijanjikan oleh penjual adalah menyerahkan atau memindahkan hak milik atas barang yang ditawarkan;
2. sedangkan yang dijanjikan oleh pembeli membayar harga yang telah disepakati.

Meskipun tidak disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang namun sudah semestinya bahwa "harga" ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar barang atau barter. Penjual harus menyerahkan kepada pembeli hak milik atas barangnya, penyerahannya atau *levering* secara yuridis, bukannya penyerahan *feitelijk*. Jadi, bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi yang diserahkan. Penyerahan barang ada 3 (tiga) macam antara lain:

1. penyerahan barang bergerak;
2. penyerahan barang tidak bergerak;

---

<sup>19</sup> ibid, halaman 40



3. penyerahan piutang atas nama.

Oleh karena yang diserahkan dalam perjanjian *leasing* ini adalah penyerahan barang bergerak maka penyerahan barang tersebut dilakukan dengan penyerahan barang yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (pasal 612 KUH Perdata).

Berdasarkan hal tersebut, *lessor* mulai bertanggung jawab atas barang *leasing* setelah barang itu diterima dengan menandatangani berita acara penyerahan barang, sedangkan *lessor* dalam *operate lease* bertanggung jawab atas barang *leasing* mulai dari saat pemilihan barang sampai dengan berakhirnya jangka waktu sewa beli barang *leasing* tersebut.

Pelaksanaan tanggung jawab dari suatu peristiwa hukum akan menghasilkan beragam hasil akhir, yaitu sinkron dan tidak sinkronnya antara tanggung jawab normatif dengan pelaksanaannya secara empiris. Hal ini memungkinkan terjadinya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*. Pelaksanaan ini digunakan untuk melihat perwujudan suatu pekerjaan yaitu tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dalam sistem *operate lease*.<sup>20</sup>

Setelah ditandatanganinya perjanjian *leasing* oleh *lessee* dan *lessor*, maka kedua belah pihak wajib menaati dan terikat pada isi perjanjian tersebut, hal ini berdasarkan pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Selanjutnya dikemukakan dalam pasal 1338 (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka para pihak pada dasarnya tidak diperkenankan memutus perjanjian tersebut sampai habis batas waktunya.

<sup>20</sup> Badudu-Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2001, halaman 751

Pelaksanaan perjanjian *leasing* dimulai pada saat dikeluarkannya bukti penerimaan barang (obyek *leasing*) yang telah ditandatangani oleh *lessee*. Mengenai jangka waktu perjanjian *leasing* adalah didasarkan pada umur ekonomis (*economic life*) dari obyek *leasing*, biasanya berkisar antara dua tahun sampai lima tahun, tergantung jenis barangnya. Pembayaran atau *lease payment* yang pertama pada umumnya dilakukan pada saat diterimanya barang modal (obyek *leasing*) oleh *lessee* yang dibuktikan dengan "Bukti Penerimaan Barang *Leasing*". Pada prakteknya, mata uang yang umum digunakan adalah Rupiah atau USD dan pembayarannya meliputi *lease payment* itu sendiri ditambah uang tanggungan sebesar kurang lebih 10% dan ditambah uang premi asuransi jika premi tersebut belum dijumlahkan dalam *lease payment*.<sup>21</sup>

### C. Tanggung Jawab

#### 1. Pengertian Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah segala suatu hal yang ditanggung oleh setiap orang atau masing-masing orang atau pihak, yang dikarenakan oleh perbuatan yang telah dilakukan. Tanggung jawab biasanya muncul dari hak dan kewajiban orang atau pihak tersebut dalam tindakan yang dilakukannya.

Tanggung jawab bisa muncul atas dasar kerelaan ataupun muncul dari kesepakatan oleh pihak lain yang disebabkan oleh hal atau tindakan dari pihak tersebut, atau juga bisa muncul karena dipaksakan oleh

<sup>21</sup> Komar Andarsasmita, *Leasing (Teori dan Praktek)*, Ikatan Notaris Indonesia Komda, Jabar, 1999, halaman 119-121

peraturan perundangan yang terkait dengan hal atau tindakan yang telah dia lakukan.

## 2. Tanggung Jawab Secara Hukum

Tanggung jawab secara hukum adalah segala suatu hal yang ditanggung oleh seseorang dan atau badan hukum, yang dikarenakan oleh perbuatan atau tindakan hukum yang telah diperbuat. Tanggung jawab hukum bisa muncul karena perjanjian ataupun karena undang-undang yang terkait dengan tindakan hukum yang telah dia lakukan.

## 3. Prinsip-prinsip Pertanggungjawaban

Menurut Sidharta, secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Prinsip kesalahan (*liability based on fault*)  
Prinsip ini merupakan prinsip umum yang berlaku dalam hukum perdata, yaitu pada Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUH Perdata. Seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum bila ada unsur kesalahan yang dilakukan.
- b. Prinsip praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principal*).  
Terduga selalu dianggap bertanggung jawab sampai dapat membuktikan tidak bersalah, sehingga beban pembuktian ada pada pihak tergugat. Beban pembuktian terbalik berlaku pada prinsip ini dan hal ini bertentangan dengan asas praduga tak bersalah.
- c. Prinsip praduga selalu tidak bertanggung jawab (*Presumption of non liability*).  
Prinsip ini berkebalikan dengan prinsip praduga selalu bertanggung jawab, dan hanya dikenal dalam transaksi konsumen yang terbatas.
- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*)  
Prinsip ini diterapkan karena:
  - 1) Konsumen tidak dalam posisi yang menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam proses produksi dan distribusi yang kompleks.

- 2) Diasumsikan produsen dapat lebih mengantisipasi jika sewaktu-waktu ada gugatan atas kesalahannya.
- 3) Asas ini memaksa produsen agar lebih berhati-hati. Prinsip ini digunakan untuk menjerat pelaku usaha yang melanggar khususnya produsen barang yang memasarkan produk yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab itu dikenal dengan produk liability.
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)  
Prinsip ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Pelaku usaha tidak boleh menentukan suatu klausul sepihak yang dapat merugikan konsumen termasuk dalam hal ini adalah pembatasan terhadap tanggung jawabnya terhadap konsumen.<sup>22</sup>



22. M.Ramdan Andri G.W, *Masalah Ganti Kerugian Dalam Penegakan Hukum Lingkungan Secara Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1999, halaman 55

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, karena hendak mengidentifikasi, mendeskripsikan, dan menganalisis pelaksanaan tanggung jawab *lessor* terhadap *lessee* tentang obyek *leasing* dalam perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease* sebagai salah satu alternatif pembiayaan suatu perusahaan.

##### B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Yuridis yang dimaksud di sini adalah mengidentifikasi serta menganalisis bagaimana tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dalam perjanjian *leasing* yang menggunakan *operate lease* berdasarkan norma hukum yang berlaku. Sedangkan yang dimaksud dengan sosiologis adalah mengidentifikasi dan menganalisis pelaksanaan tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dalam perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease*. Pendekatan ini digunakan karena dalam penelitian ini, data diperoleh secara langsung dari para pihak yang ada dalam perjanjian *leasing* tersebut, yaitu pihak *lessor* yang di sini adalah CV Multika Komputer dan pihak *lessee* yaitu konsumen yang membeli komputer yang melakukan

pembayaran dengan menggunakan perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease*.

### C. Lokasi penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di kota Pasuruan berdasarkan pertimbangan adanya banyak perusahaan dan/atau pabrik di Kabupaten Pasuruan yang tentunya banyak pula membutuhkan barang-barang modal, di antaranya komputer. Selain itu terdapat 3 (tiga) perusahaan yang menggunakan sistem *operate lease* dalam menjalankan usahanya. Sehingga data yang diperoleh bisa mudah diperoleh. Alasan pemilihan CV Multika Komputer di sini adalah CV Multika Komputer mempunyai jenis usaha antara lain penjualan, pemasangan *hardware* dan *software*, penyediaan *maintenance computer*, servis, kursus, dan *computer leasing*. Sehingga dapat berfungsi sebagai *lessor*, juga berfungsi sebagai *supplier*. Lagi pula berdasarkan observasi awal didapatkan informasi bahwa di CV Multika Komputer ditemukan adanya perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease* dan ditemukan pula pihak *lessee* yang tidak mengetahui hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian *leasing* menggunakan sistem *operate lease* tersebut.

### D. Jenis dan Sumber data

#### 1. Jenis data

Jenis data dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer

- 1) pengalaman *lessor* dalam melaksanakan tanggung jawabnya terhadap *lessee* tentang obyek *leasing* sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease*;
- 2) pengalaman *lessee* dalam proses penerimaan barang, penggunaan serta klaim bila ada masalah dalam penggunaannya selama masa pembayaran dalam perjanjian *leasing* berlangsung;
- 3) hambatan-hambatan yang dialami oleh *lessor* maupun *lessee* dalam proses tersebut;
- 4) cara-cara yang digunakan oleh *lessor* maupun *lessee* untuk mengatasi hambatan tersebut.

b. Data sekunder berupa dokumen perjanjian atau dokumen kontrak *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease* di CV Multika Komputer.

## 2. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer: diperoleh dari para pihak yang ikut serta dalam perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer, yaitu *lessor* dan *lessee*. *Lessor* di sini adalah CV Multika Komputer, sedangkan *lessee* adalah konsumen yang membeli komputer di CV Multika Komputer yang melakukan pembayaran dengan menggunakan sistem *operate lease*.

- b. Data sekunder: perjanjian *leasing* CV Multika Komputer, serta studi kepustakaan dari beberapa literatur yang membahas tentang *leasing*.

#### E. Populasi dan Sampel

Populasi adalah pihak-pihak yang ada dalam perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease*, yaitu pihak konsumen (*lessee*) dan perusahaan *leasing* (*lessor*).

Sampel yang digunakan adalah pihak *lessee* dan *lessor* yang ada dalam perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease* yang ada di CV Multika Komputer antara tahun 2007-2008. Teknik pengambilan sampel ini menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan tujuan dilakukannya penelitian yakni tanggung jawab *lessor* terhadap *obyek leasing* dalam perjanjian *leasing* dengan menggunakan sistem *operate lease*. Responden di sini berjumlah 4 (empat) orang yang terdiri dari satu orang dari pihak *lessor* dan 3 (tiga) orang dari *lessee*. Sampel yang dimaksudkan yaitu:

1. Pihak *lessor*: CV Multika Komputer yang di sini diwakili oleh pemilik CV tersebut, yaitu bapak Johan Julianto.
2. Pihak *lessee*: Bapak Halim Jazuli; Bapak Rochmanudin; Bapak Adi. Ketiga orang ini merupakan konsumen CV Multika Komputer yang melakukan pembayaran dengan menggunakan perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease*.



## F. Teknik Pengambilan Data

1. Data primer: diperoleh dengan menggunakan wawancara bebas dengan pihak *lessee* sebagai konsumen dan *lessor*; yaitu pihak CV Multika komputer yang berkedudukan sebagai pihak perusahaan *leasing*.
2. Data sekunder: diperoleh dari penelitian dokumen, yaitu dokumen-dokumen perjanjian *leasing* yang menggunakan *operating lease* di CV Multika Komputer, buku-buku, peraturan-peraturan, arsip-arsip yang berhubungan dengan penelitian.

## G. Teknik Analisis Data

Teknik pengolahan data yang digunakan adalah *content analysis*, yaitu penelitian ini untuk menganalisis isi dari hasil wawancara bebas oleh para pihak yaitu *lessee* dan *lessor* serta melihat dari isi perjanjian dan melihat pelaksanaan perjanjian *leasing* tersebut yang bertujuan untuk melukiskan kenyataan-kenyataan yang ada pada obyek yang menjadi permasalahan. Dalam hal ini mengenai tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing* dalam perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease*. Kemudian data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan berbagai ketentuan yang berhubungan dengan perjanjian *leasing* tersebut.

Adapun proses pengolahan data dalam penelitian ini mencakup kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

1. *Editing*

Yaitu memeriksa atau meneliti data yang diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.<sup>23</sup>

2. *Coding*

Yaitu memindahkan informasi atau data dari daftar pertanyaan ke daftar yang memberikan informasi (daftar kode).<sup>24</sup>

3. *Reporting*

Setelah data dianalisis kemudian dituangkan dalam bentuk laporan, baik perumusan-perumusan atau kesimpulan-kesimpulan.



<sup>23</sup> Ronny Hanitijio Soemitro, SH, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1999, halaman 64

<sup>24</sup> M. Soeparmoko, *Metode Penelitian Praktis*, BPFE, Yogyakarta, 1987, halaman 57

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum CV Multika Komputer Pasuruan

##### 1. Sejarah Pendirian

CV Multika Komputer merupakan perusahaan yang bergerak di bidang komputer, yang didirikan pada tanggal 14 Juni 1995 oleh Johan Julianto bersama istrinya Martina dan dibantu oleh anaknya Yunita.<sup>25</sup>

Usaha ini saya dirikan pada tanggal 14 Juni tahun 1995, awalnya usaha saya dalam bidang jual beli komputer bekas. Sekarang telah berkembang, mulai servis, install program, sampai *leasing* komputer. Saya mendirikan usaha saya di komplek ruko Bank BCA ini, tidak pindah-pindah karena tempatnya membawa hoki.

Kegiatan usaha CV Multika Komputer sendiri pertama kali dilakukan di Jalan Soekarno Hatta kompleks ruko BCA Nomor 4-6 Pasuruan dari tahun 1995 sampai dengan sekarang, dengan jenis usaha yang baru bergerak dalam bidang jual-beli komputer bekas. Usahanya mulai berkembang dan salah satunya adalah melayani *leasing* komputer untuk sekolah-sekolah, instansi pemerintah, dan perusahaan.

CV Multika Komputer mempunyai pegawai dengan jumlah 20 (dua puluh) orang, dengan rincian 5 (lima) orang teknisi, 2 (dua) sopir dan sisanya merupakan pegawai yang mengurus pencatatan keluar masuknya barang, dan melayani *customer*.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Johan Julianto, pemilik CV Multika Komputer Pasuruan, data primer hasil wawancara

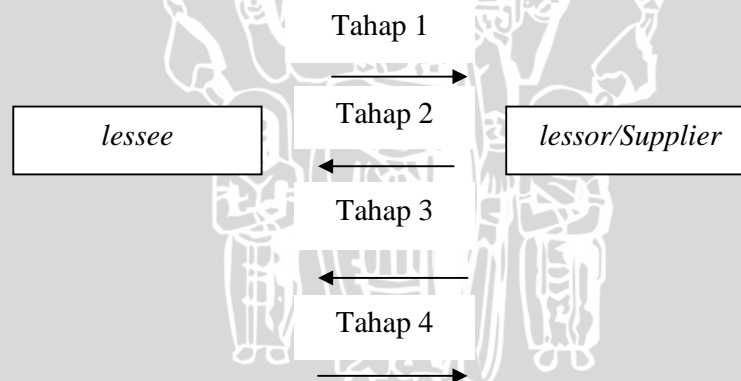
<sup>26</sup> ibid

## 2. Jenis Usaha

CV Multika Komputer melakukan berbagai jenis usaha, antara lain jual-beli komputer bekas dan baru, penyediaan *hardware* dan *software*, *repairing*, *installing*, *training*, *setting*, *internet* dan *network*, serta *leasing* komputer.<sup>27</sup>

Prosedur yang diberikan untuk jasa *leasing* komputer di CV Multika Komputer terbilang mudah dan diberikan sesederhana mungkin sesuai dengan jenis *leasing* dan jangka waktu *leasing* serta kondisi calon pengguna jasa *leasing*. Berikut ini adalah prosedur mekanisme *leasing* secara umum yang terdapat di CV Multika Komputer.<sup>28</sup>

Bagan 2: Skema Prosedur *Leasing* CV Multika Komputer



Sumber: Data sekunder dokumen perjanjian *leasing* CV Multika Komputer tahun 1999.

Tahap pertama dalam prosedur mekanisme *leasing* di CV Multika Komputer Pasuruan, dimulai dengan pengajuan permohonan fasilitas *leasing* oleh calon *lessee* atas suatu peralatan tertentu kepada CV Multika

<sup>27</sup> ibid

<sup>28</sup> ibid

Komputer sebagai pihak *lessor*, yaitu dengan cara mengisi dan menyerahkan formulir permohonan yang telah disediakan oleh *lessor* disertai dengan dokumen pelengkap berupa:

- a. KTP suami dan istri;
- b. Kartu keluarga;
- c. Rekening koran selama tiga bulan terakhir;
- d. SIUP atau NPWP;
- e. Surat kuasa jika *lessee* bertindak sebagai kuasa atau wakil;
- f. Dokumen-dokumen lain yang dianggap perlu;
- g. Atau ditentukan lain oleh *lessor*.

Pada tahap pertama, terdapat ketentuan penunjukan jenis komputer yang diinginkan oleh calon *lessee* dan jumlahnya. CV Multika Komputer berkedudukan sebagai *supplier*, sehingga tidak perlu adanya penunjukkan *supplier* oleh calon *lessee*.

Tahap kedua, *lessor* menyiapkan spesifikasi barang yang diinginkan oleh pihak calon *lessee*. Kemudian, setelah terjadi kesepakatan tentang barang, dilanjutkan dengan pelaksanaan perjanjian *leasing* antara *lessor* dan calon *lessee*, dimana untuk selanjutnya calon *lessee* disebut sebagai *lessee*.

Setelah kontrak *leasing* ditandatangani, maka pada tahap ketiga *lessor* menyiapkan barang seperti yang telah disepakati dan mengirimkannya kepada *lessee*.

Tahap keempat, *lessee* menerima peralatan yang dikirim oleh *manufactures/dealers/suppliers*, dalam hal ini *lessee* sendiri dan

menandatangani pernyataan penerimaan barang *leasing*. Tahap ini merupakan tahap dimulainya jangka waktu *leasing* yang kemudian diikuti dengan pembayaran sewa *leasing* oleh *lessee* kepada *lessor*.

Pada tahap akhir, *manufactures/dealers/suppliers* memberikan pelayanan lanjutan kepada *lessee* berupa garansi atau jaminan perawatan terhadap peralatan yang sudah diterima atau disepakati kemudian oleh kedua belah pihak siapa yang bertanggung jawab terhadap perawatan dan perbaikan atas barang *leasing* tersebut.

## **B. Tanggung Jawab Lessor Terhadap Obyek Leasing dalam Perjanjian Leasing dengan Sistem Operate Lease di CV Multika Komputer Pasuruan**

Pada perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer, dimana CV Multika Komputer selaku *lessor* dalam perjanjian *leasing* dengan menggunakan sistem *operate lease*, pembagian tanggung jawab para pihak sudah diatur secara jelas.

Berkaitan dengan tanggung jawab yang dimaksud, dibahas sesuai dengan tahapan pelaksanaan perjanjian, pertama adalah tahap mengirimkan barang dan berikutnya adalah tahap menggunakan barang dalam masa pembayaran *leasing*.

### **1. Tahap Mengirimkan Barang Leasing**

Pada tahap mengirimkan barang, tanggung jawab *lessor* tercantum dalam pasal 7 tentang penyerahan barang pada Perjanjian *Leasing* Komputer (untuk selanjutnya disingkat menjadi PLK), sebagai berikut:

#### Pasal 7 Penyerahan Barang *Leasing*

1. *Lessee*, setelah berunding dengan penjual/*supplier* dan memilih barang *leasing* yang akan dipakai, dengan ini mengakui dan menyatakan bahwa *lessor* tidak bertanggungjawab atas setiap keterlambatan penyerahan, tidak ada penyerahan oleh penjual/*supplier* dan atas setiap kerusakan, ketidaksesuaian mutu, kecocokan atas suatu bagian atau antar bagian barang *leasing*.
2. Setelah *lessee* menerima barang *leasing* dari penjual/*supplier*, *lessee* segera memeriksa keadaan barang *leasing* dan memastikan barang *leasing* masih dalam keadaan sempurna. Bilamana *lessee* menemukan kerusakan/cacat atau mempunyai keluhan atas barang *leasing*, maka dengan ini *lessee* menyatakan bahwa *lessee* menyetujui untuk menyelesaikan permasalahan kerusakan/cacat atau keluhan atas barang *leasing* kepada penjual/*supplier* dan membebaskan *lessor* dari tanggungjawab atas setiap kerusakan/cacat atau keluhan atas barang *leasing*. Dengan demikian, *lessee* tidak mempunyai hak untuk mengajukan sesuatu keberatan atau tuntutan dengan apapun di kemudian hari terhadap *lessor* atas setiap kerusakan/cacat atau keluhan atas barang *leasing*.

Kalimat yang tercantum pada pasal 7 ayat (1), PLK (Perjanjian *Leasing* Komputer) merupakan kalimat yang tidak konsisten. Pada awal kalimat mengemukakan tentang pemilihan barang yang di-*leasing*, kemudian selanjutnya mengemukakan tentang tidak bertanggungjawabnya pihak *lessor* terhadap keterlambatan penyerahan maupun tidak dikirimnya barang. Apabila kalimat awalnya mengenai pemilihan barang, seharusnya kalimat lanjutannya yang diperjanjikan adalah tidak bertanggungjawab atas kualitas barangnya, bukan masalah waktu penyerahan ataupun tidak dikirimnya barang. Pasal 7 ayat (1) dapat digunakan untuk *leasing* di mana *lessee* memilih barang pada penjual atau *supplier* yang bukan CV Multika Komputer. Apabila hal tersebut yang dilakukan, maka seharusnya ada tambahan keterangan untuk itu. Artinya, seharusnya dipisahkan antara

*leasing* barang yang dibeli di CV Multika Komputer dengan yang dibeli di tempat lainnya.

Oleh karena itu pasal 7 ayat (1) apabila diterapkan akan selalu menguntungkan pihak *lessor* dan selalu merugikan pihak *lessee*, apalagi jika pihak *lessee* tidak mempunyai pengetahuan cukup tentang kualitas barang yang di *leasing* dan tidak pula membaca perjanjian *leasing* komputer dengan cermat.

Walaupun pasal 7 ayat (1) terdapat ketidakkonsistenan kalimat, tetapi pada ayat (2)-nya telah memberikan kesempatan kepada pihak *lessee* untuk memeriksa barang yang *dileasing* saat penyerahan barang tersebut. Secara normative, hal ini sudah memadai bagi *lessee* yang mempunyai kemampuan untuk meneliti *hardware* dan *software* komputer, karena apabila belum mempunyai kemampuan tersebut sudah tentu akan merugikan mereka.

Namun demikian, pada pasal 7 ayat (2) ini juga merupakan ayat yang mengatur tentang *lessee* yang membeli barang pada penjual/*supplier* yang bukan pihak CV Multika Komputer. Tetapi, dari ayat ini juga dapat diartikan bahwa kalau penjual/*suppliernya* adalah pihak CV Multika Komputer, maka CV Multika Komputer juga wajib bertanggungjawab, bukan sebagai *lessor*, melainkan sebagai penjual/*supplier*. Bagi pembeli/*lessee* yang kebanyakan tidak cermat membaca terdapat kemungkinan besar salah memberikan pengertian ayat (2) tersebut.



Meskipun kalimat dalam pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) tampak rumit, dalam pelaksanaannya tidaklah demikian, hasil wawancara dengan Bapak Johan selaku *lessor*<sup>29</sup> menunjukkan hal tersebut:

barang yang kita kirim kami cek dulu, apakah semuanya berfungsi dengan baik atau tidak, karena akan membuang ongkos kirim apabila ada salah satu komponen yang tidak bekerja saat dipasang di tempat konsumen. Lebih baik kita cek semua terlebih dahulu di sini. Apabila terdapat kerusakan atau kekurangan barang *leasing* yang kami kirim kepada *lessee* sebelum *lessee* tanda tangan berita acara penyerahan barang semuanya masih tanggung jawab kami.

Penerimaan barang oleh pihak *lessee* dari pihak *lessor* dilakukan di tempat yang telah disepakati, biasanya di rumah atau di kantor/tempat kerja pihak *lessee*. Pihak *lessee* berhak menerima obyek *leasing* berupa satu/atau beberapa unit komputer lengkap sesuai dengan yang dipesan oleh pihak *lessee*. Hal tersebut disampaikan oleh bapak Rochmanudin selaku *lessee* dalam wawancara sebagai berikut:

komputer yang datang tersebut adalah komputer yang saya pesan. Ketika barangnya sampai di rumah, komputernya dirakit sampai bisa dioperasikan semuanya. Apabila ada yang bermasalah atau rusak itu masih jadi tanggungan Multika, karena kita belum menggunakan komputer itu.

Pihak *lessee* menerima barang *leasing* di rumah, kemudian dirakit dalam arti disambungkan kabel-kabelnya antara CPU dengan monitor, sehingga dalam keadaan siap pakai. Jadi, persepsi *lessee* apabila terdapat kerusakan sebelum barang *leasing* tersebut digunakan maka kerusakan tersebut masih menjadi tanggung jawab pihak *lessor*. Hal tersebut berlaku apabila pihak *lessor* bertindak sekaligus juga sebagai penjual, namun apabila pihak penjualnya berbeda, maka tanggung jawab ada pada pihak

---

<sup>29</sup> Ibid.

penjual. Hasil wawancara dengan narasumber menunjukkan bahwa pihak CV Multika Komputer, menjadi *lessor* sekaligus penjualnya.

Penerimaan barang tersebut disertai dengan penandatanganan berita acara penerimaan barang. Pada berita acara penyerahan barang tersebut pihak *lessee* memberikan pernyataan pada format dibuat oleh pihak *lessor* sebagai berikut<sup>30</sup>:

Dengan ini pula kami menyatakan telah memeriksa barang *leasing* dan menerima dalam keadaan baik, sehingga kekurangan atau kerusakan di kemudian hari adalah menjadi tanggung jawab kami sebagai *Lessee* dan berdasarkan Bukti Penerimaan ini kami memberi wewenang kepada CV Multika Komputer Pasuruan untuk membayar harga kendaraan kepada penjual.

Format ini sama dengan pasal-pasal sebelumnya, terdapat kesalahan fatal, yaitu pada alinea terakhir terdapat kata-kata: “untuk membayar harga kendaraan kepada penjual”. Kalimat ini salah, seharusnya “harga komputer kepada penjual”, karena dalam hal ini adalah *leasing* komputer bukan *leasing* kendaraan. Nampaknya pihak CV Multika Komputer hanya menyalin format dari bukti penerimaan barang *leasing* dari *leasing* kendaraan dan tidak disesuaikan barang yang diterima.

Secara normatif dengan ditandatanganinya “Bukti Penerimaan Barang *Leasing*” ini maka kekurangan atau kerusakan akan menjadi tanggung jawab *lessee*, meskipun berdasarkan hasil wawancara pihak CV Multika Komputer Pasuruan yang menjadi pihak *lessor* sekaligus penjual mengemukakan bahwa barang *leasing* sebelum dikirim dicek dulu untuk menghemat ongkos kirim (kendaraan pengangkutnya). Apalagi jika *lessee*

<sup>30</sup> Lampiran ketiga, Dokumen Penyerahan Barang

tidak tahu tentang komputer tersebut sudah lengkap dengan spesifikasi dan kualitas yang ada dalam perjanjian atau tidak.

Namun demikian, menurut Komar Andarsasmita perusahaan *leasing* memang diperkenankan memberikan jasa-jasa lain untuk pengoperasian dan pemeliharaan atas obyek *leasing*, dan tetap resiko ekonomis barang yang *dileasing* menjadi tanggung *lessor*. Jadi, apa yang dilakukan oleh CV Multika Komputer tidak melanggar kontrak, juga sesuai dengan pendapat Komar Andarsasmita.

## 2. Tahap Penggunaan Barang *Leasing* dalam Masa Pembayaran Sewa

### *Leasing*

Pada tahap ini, pada dasarnya pasal yang ada berisi mengenai larangan-larangan terhadap pihak *lessee*, yang apabila larangan tersebut dilanggar oleh pihak *lessee*, maka pihak *lessor* tidak akan bertanggungjawab terhadap obyek *leasing* tersebut. Adapun pasal-pasal tersebut antara lain:

#### Pasal 8 Perubahan Barang *Leasing*

1. *Lessee* diijinkan memakai barang *leasing* sesuai dengan perjanjian *leasing*, sejak tanggal *Lessee* menandatangani dan menyerahkan “Pernyataan Penerimaan Barang *Leasing*” dan *lessor* telah secara resmi menerima jaminan *leasing* (*deposit*) disertai pula barang *leasing* atas biaya *Lessee*, telah diasuransikan sesuai dengan Pasal 17 perjanjian *leasing*.
2. *Lessee* akan menggunakan barang *leasing* dengan mematuhi Undang-undang yang berlaku serta peraturan pelaksanaannya, baik bagi pemilik, pemegang saham ataupun pengemudi.
3. Dalam keadaan apapun, *Lessee* tidak akan memperkenankan/mengijinkan barang *leasing* dikemudikan siapapun yang tidak memiliki sertifikat keterampilan berlaku untuk jenis barang *leasing* atau digunakan untuk tujuan melawan hukum.

4. Segala akibat yang timbul karena pelanggaran/kelalaian adalah menjadi tanggung jawab *Lessee* sendiri.

Berdasarkan bunyi pasal 8 tersebut menunjukkan bahwa dengan ditandatanganinya “Bukti Penerimaan Barang *Leasing*” oleh *lessee* dan *lessee* telah menunaikan kewajibannya membayar *deposit* dan asuransi, maka barang *leasing* yaitu komputer tersebut boleh digunakan oleh *lessee*. Angka 1 dan 2, sama dengan format tentang “Bukti Penerimaan Barang *Leasing*”, nampaknya perjanjiannya juga merupakan format perjanjian *leasing* kendaraan, karena tiba-tiba ada terminologi “pengemudi”. Oleh karena itu pula, angka berikutnya ada pula terminologi “dikemudikan” dan “sertifikat keterampilan”, mungkin yang dimaksudkan adalah Surat Ijin Mengemudi (SIM). Pada angka 4 kemudian dikemukakan tentang tidak bertanggungjawabnya pihak *lessor* bila *lessee* melanggar larangan pada angka 1, 2 dan 3.

Namun, dalam prakteknya pihak *lessee* seolah melupakan atau tidak menghiraukan tanggung jawab yang tertulis pada pasal 8 tersebut. Banyak pihak *lessee* yang masih belum bisa menggunakan barang *leasing* (komputer) tersebut dengan baik, bahkan pihak *lessee* sengaja membeli barang *leasing* (komputer) tersebut untuk belajar anaknya. Hal ini didapat melalui wawancara dengan Bapak Johan selaku *lessor* sebagai berikut:<sup>31</sup>

Biasanya konsumen kami membeli komputer untuk digunakan belajar anaknya. Sebagian besar anak mereka masih belum bisa mengoperasikan komputer tersebut dengan baik. Yang penting saya sudah memberikan barang tersebut sesuai pesanan, dengan kondisi yang bagus tanpa ada yang rusak.

<sup>31</sup> Johan Julianto, Op.Cit.

Informasi tersebut diperkuat oleh hasil wawancara dengan Bapak

Rochmanudin sebagai berikut:<sup>32</sup>

Saya beli komputer ini untuk keperluan sekolah anak saya. Supaya dapat dibuat belajar komputer di rumah, jadi tidak perlu les komputer di luar.

Di sini pihak *lessor* tidak mau menanggung segala risiko terhadap barang tersebut, karena risiko terhadap adanya kerusakan barang *leasing* akan menjadi lebih besar ketika barang tersebut digunakan oleh orang yang belum bisa mengoperasikan komputer secara baik. Hal ini tercantum dalam pasal 8 ayat (4) PLK (Perjanjian *Leasing* Komputer). Penyimpangan seperti inilah yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer. Banyak orang yang belum bisa mengoperasikan komputer dengan baik, tetapi sudah menggunakan komputer tersebut sebagai sarana belajar dan bekerja. Pasal ini perlu mendapat perubahan agar lebih fleksibel mengenai pemakaian barang *leasing* tersebut sehingga pemakaian obyek *leasing* tersebut tidak terbatas hanya untuk orang yang sudah mampu atau mahir mengoperasikan komputer saja melainkan untuk orang yang baru mulai belajar komputer juga diperbolehkan.

Pasal 9: Menanggung Gugatan Dari Pihak Lain:<sup>33</sup>

Segala resiko akibat penggunaan barang *leasing*, cedera fisik atau kematian, kerusakan barang *leasing* atau barang lain, termasuk tuntutan ganti rugi dari pihak lain, adalah sepenuhnya menjadi tanggung jawab *lessee* dan membebaskan *lessor*, sama sekali dari kemungkinan bertanggung jawab atas tuntutan biaya atau pengacara dari pihak lain.

<sup>32</sup> Rochmanudin, wawancara, *lesse* CV Multika Komputer Pasuruan

<sup>33</sup> Dokumen, *Op.Cit.*

Pasal ini merupakan pasal yang “membebaskan *lessor*” dari segala resiko akibat penggunaan barang *leasing*, baik itu menyangkut cedera fisik, kerusakan barang *leasing* atau barang lain, termasuk di dalamnya tuntutan ganti rugi dari pihak lain karena penggunaan barang *leasing* tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab *lessee* dan membebaskan *lessor* dari segala kemungkinan bertanggung jawab atas tuntutan atau biaya pengacara dari pihak lain.

Pada prakteknya hal yang diatur dalam pasal 9 ini jarang terjadi. Namun, hal ini tetap saja harus diatur guna menjaga segala kemungkinan buruk yang bakal terjadi. Biasanya para pihak khususnya pihak *lessee* lebih menitikberatkan terhadap kerusakan barang *leasing* yang akan dibahas pada pembahasan pasal 13.

Pasal 10 Larangan Pemindahan Hak Atas Barang *Leasing*:

1. Hak pemilikan atas barang *leasing* tetap berada pada *lessor*, oleh karena itu *lessee* tidak diperkenankan memindahkan, menjual, menggadaikan, menjaminkan atau dengan cara apapun melepaskan/menyerahkan barang *leasing* dalam penguasaan pihak ketiga. Namun, *lessor* mengizinkan pencantuman nama *lessee* atau orang lain yang ditunjuk oleh *lessee* dengan persetujuan tertulis dari *lessor* terlebih dahulu.
2. Jika hak pemilikan *lessor* atas barang *leasing* dirugikan, dilanggar atau diancam, karena tindakan *lessee* atau ancaman itu.

Selama masa pembayaran *leasing*, hak atas kepemilikan barang *leasing* tetap pada *lessor*, karena itu *lessee* tidak diperkenankan memindahkan, menjual, menggadaikan, menjaminkan atau dengan cara apapun melepaskan/menyerahkan barang *leasing* kepada pihak ketiga. Jika hak pemilikan *lessor* atas barang *leasing* dirugikan, dilanggar atau diancam, karena tindakan *lessee* atau pihak manapun juga, maka *lessee*

menanggung segala biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh *lessor* untuk mengatasi kerugian, pelanggaran atau ancaman itu.

Hal tersebut diperkuat dengan hasil wawancara dengan Bapak Johan selaku *lessor* sebagai berikut:<sup>34</sup>

Jelas kita larang kalau ada *lessee* yang mau menjual atau mengalihkan hak dan kewajiban kepada pihak lain. Selain rumit, kita juga akan mengalami kesulitan menyesuaikan perjanjiannya lagi, karena masih harus mengecek barang lagi, dan disitu biasanya akan timbul masalah lain apabila barang tersebut dipindah tangankan. Lagipula barang itu masih milik saya, jadi saya berhak memutuskan kepada siapa barang tersebut saya pindahkan.

Dalam pelaksanaannya, pihak *lessee* menanggung segala akibat ataupun resiko yang timbul dari barang *leasing* tersebut. Bapak Halim Jazuli mengatakan dari hasil wawancara berikut:<sup>35</sup>

Ketika barang itu saya terima dan tidak ada masalah atau kerusakan dengan barang itu saya merasa penyerahan barang sudah beres dan kerusakan yang terjadi setelah itu atau ada hal yang mengakibatkan resiko atas barang tersebut jadi tanggungan saya karena Multika tidak menerima keluhan mengenai kerusakan setelah barang tersebut datang setelah berakhirnya masa garansi yang diberi Multika. Dan saya rasa itu wajar, tidak ada toko yang mau rugi.

Padahal bisa kita lihat di atas bahwa kepemilikan barang tetap berada pada pihak *lessor* yang semestinya segala resiko yang timbul dari barang *leasing* tersebut berada pada pihak *lessor*.

Pasal 11 Perubahan barang *leasing* sebagai berikut:<sup>36</sup>

1. *Lessee* tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan dan penukaran fungsi barang *leasing*, khususnya perubahan atau penukaran mesin dan atau jenis/bentuk dari barang *leasing*, sehingga berbeda dari bentuk dan identitas semula sebagaimana diuraikan dalam “Pernyataan Penerimaan Barang *Leasing*”.
2. Namun bila di kemudian hari ternyata terdapat kerusakan/cacat yang mana mengharuskan/menyebabkan barang *leasing* harus

<sup>34</sup> Johan Julianto, Op.Cit.

<sup>35</sup> Halim Jazuli., wawancara pribadi, *lessee* CV Multika Komputer Pasuruan.

<sup>36</sup> Dokumen, Op.Cit

diganti, maka *lessee/supplier* tidak diperkenankan untuk mengganti obyek barang *leasing* tanpa persetujuan terlebih dahulu dari *lessor*.

Pada pasal 11 disebutkan bahwa pihak *lessee* dilarang merubah atau mengganti, walaupun pada angka 1 disebutkan apabila barang *leasing* tersebut rusak dan memerlukan perbaikan dengan melakukan perubahan ataupun penggantian baik *hardware* maupun *software* memerlukan persetujuan dari pihak *lessor*, tetap saja semua bergantung dari pihak *lessee*. Bapak Rochmanudin menjelaskan sebagai berikut<sup>37</sup>:

Apabila barang itu rusak, saya yang memperbaiki, tanpa ada persetujuan dari pihak Multika. Pihak Multika malahan diuntungkan jika barang tersebut mengalami kerusakan karena dia juga menjual jasa servis komputer.

Di sini pihak *lessor* mengambil keuntungan dari hal tersebut dengan menjual jasa *service computer*. Jadi, dapat dikatakan bahwa persetujuan dari pihak *lessor* hanya merupakan formalitas saja. Informasi ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan Bapak Johan sebagai berikut:<sup>38</sup>

Semua kerusakan barang setelah pihak *lessee* menandatangani Berita Acara Penyerahan Barang menjadi tanggungan pihak *lessee*. Kalau mereka datang pada kita untuk servis ya mereka akan kami kenakan biaya servis barang sesuai dengan parah atau tidaknya kerusakan barang tersebut.

Jika hak milik masih berada pada pihak *lessor* semestinya yang berhak melakukan perbaikan dan perubahan baik terhadap fungsi maupun model barang adalah pihak *lessor*, bukan pihak *lessee* seperti yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian. Hal tersebut jelas bertentangan dengan

<sup>37</sup> Halim Jazuli, Op.Cit.

<sup>38</sup> Johan Julianto, Op.Cit.



bunyi pasal 11 bahwa segala tindakan perubahan barang maupun perbaikan barang harus mendapat persetujuan dari pihak *lessor* selaku pemilik barang.

#### Pasal 12 Pemeliharaan dan Pembayaran Barang *Leasing*

1. *Lessee*, atas biaya dan ongkos sendiri, wajib untuk :
  - a. Patuh dan taat melaksanakan petunjuk pabrik pembuat barang *leasing* tentang cara pemakaian dan pemeliharaan barang *leasing*.
  - b. Memastikan dan menjamin pemakai barang *leasing* dengan cara yang terampil dan baik dan oleh orang yang cakap dan mampu serta memiliki ketrampilan mengoperasikan untuk jenis barang *leasing*.
  - c. Memelihara dan memperbaiki barang *leasing* serta mengganti semua bagian yang hilang atau rusak, dengan suku cadang yang diperuntukkannya dan dianjurkan oleh pabrik pembuat barang *leasing*.
  - d. Membayar tepat pada waktunya, pajak, pungutan, dan pengeluaran lain sehubungan dengan penggunaan dan pemeliharaan barang *leasing*, serta menjamin agar barang *leasing* bebas dari tuntutan hukum atau yang berwenang.
2. Selama jangka waktu *leasing* segala resiko yang terjadi atas barang *leasing* akan menjadi beban dan tanggung jawab *lessee*, sehingga dengan demikian tidak dapat dijadikan alasan oleh *lessee*, sehingga dengan demikian tidak dapat dijadikan alasan oleh *lessee* untuk menanggukannya atau menghentikan pembayaran sewa *leasing* pada *lessor*.

Dalam pelaksanaannya, pasal 12 memang berjalan sesuai dengan bunyi pasal tersebut, Bapak Halim Jazuli menyatakan bahwa :<sup>39</sup>

Ketika barang itu sudah saya terima dengan kondisi yang baik maka semua kerusakan yang dikarenakan pemakaian menjadi tanggung jawab saya daripada saya yang rugi tidak bisa menggunakan barang yang sudah saya beli.

Informasi tersebut juga diperkuat oleh Bapak Johan selaku *lessor* melalui hasil wawancara sebagai berikut:<sup>40</sup>

Apabila barang itu rusak setelah dipakai oleh *lessee* berarti hal itu tanggung jawab mereka, karena yang merusakkan barang itu bukan kita, begitu juga kalau barang itu hilang, mereka yang bertanggung jawab atas kehilangan barang itu. Intinya semua tentang barang itu

<sup>39</sup> Halim Jazuli, *Op.Cit.*

<sup>40</sup> Johan Julianto, *Op.Cit.*

menjadi tanggung jawab pihak *lessee* setelah mereka menandatangani Berita Acara Penyerahan Barang tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa ada kesalahan atau kejanggalan terhadap perjanjian *leasing* yang menggunakan sistem *operate lease* di CV Multika Komputer, yang semestinya tanggung jawab terbesar terhadap obyek *leasing* bukan terletak pada pihak *lessee*, melainkan berada pihak *lessor*.

Segala resiko ekonomis dan mengenai penggunaan serta pemeliharaan barang *leasing* atau obyek *leasing* tersebut yang semestinya menjadi tanggung jawab *lessor* beralih pada pihak *lessee* sesuai dengan isi perjanjian *leasing* yang ada di CV Multika Komputer tersebut. Kita bisa lihat bersama pada pasal yang mengatur mengenai pemeliharaan dan pembiayaan barang *leasing* bahwa *lessee* menanggung segala kerusakan barang serta pemeliharaan barang tersebut. Segala risiko baik itu kehilangan maupun kerusakan terhadap obyek *leasing* tersebut karena apapun itu sejak permulaan jangka waktu *leasing* dimulai juga menjadi tanggung jawab *lessee* sepenuhnya.

Namun demikian, apabila dicermati klausula-klausula yang ada di PLK (Perjanjian *Leasing* Komputer), sama dengan yang dikemukakan oleh Amin Azehari (lihat catatan kaki nomer 12) yang mengemukakan tentang ciri-ciri dari *leasing* dengan sistem *operate lease*; misalnya *lessor* memberikan jasa-jasa lain untuk pengoperasian dan pemeliharaan obyek *leasing*, tetapi resiko ekonomis ditanggung *lessor* dan titik berat perjanjiannya adalah pada pemberian jasa. Jadi, apa yang ada dalam PLK

(Perjanjian *Leasing* Komputer) sama dengan pendapat Amin Azehari tersebut, demikian pula dalam prakteknya.

Apabila komputer tersebut sehabis masa pembayaran *leasing*nya dibeli oleh *lessee*, maka resiko ekonomisnya ditanggung oleh *lessee* juga. Dengan demikian, perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease*, *lessor* hanya menanggung penurunan nilai ekonomis setelah dipakai pada masa pembayaran *leasing*nya dan risiko itupun akan berpindah ke *lessee* apabila *lessee* membeli barangnya pada akhir masa pembayaran tersebut.

#### Pasal 13 Kehilangan dan/atau Kerusakan Barang *Leasing*

1. *Lessee* dengan ini menerima dan menanggung segala resiko dan atau kerusakan barang *leasing* atau suatu bagian daripadanya, yang timbul karena apapun, sejak permulaan jangka waktu *leasing*.
2. Kecuali *lessor* menentukan lain, dalam hal terjadi kerusakan dan atau kehilangan barang *leasing*, maka atas beban dan biaya sendiri, *lessee* segera melakukan tindakan (i) mengganti barang *leasing* dengan barang yang serupa dalam keadaan bekerja dengan baik, (ii) memperbaiki barang *leasing* menjadi seperti keadaan semula dan bekerja dengan baik.
3. Tanpa mengurangi ketentuan ayat (2) pasal ini, maka jika barang *leasing* hilang dan atau tidak dapat dipakai sama sekali, termasuk kerusakan yang tidak dapat diperbaiki secara ekonomis atau terjadi pelanggaran atas hak pemilikan oleh sebab apapun, *lessee* segera membayar kepada *lessor* seluruh sewa *leasing* dan kewajiban lainnya yang terhutang.
4. Jika ketentuan dalam ayat (2) pasal ini diberlakukan, maka perjanjian *leasing* akan tetap mempunyai kekuatan hukum dan berlaku penuh tanpa suatu perubahan.
5. Jika ketentuan ayat (3) pasal ini diberlakukan dan seluruh sewa *leasing* dan kewajiban lain yang terhutang telah dibayar penuh oleh *lessee*, maka *lessor* memindahkan/menyerahkan kepada *lessee* hak pemilikan atas barang *leasing*.

Berdasarkan beberapa point yang tertulis dalam pasal 13 bisa disimpulkan sebagai berikut: *lessee* menanggung segala risiko dan kehilangan dan/atau kerusakan barang *leasing* sebagian atau seluruhnya, dari sebab apapun sejak permulaan jangka waktu *leasing*. Kewajiban

mengganti kerusakan, memperbaiki ataupun mengganti kalau hilang, dan barangnya harus sama persis dengan barang semula (yang *dileasing*). Hal tersebut berlaku, kecuali *lessor* menentukan lain.

Tanpa mengurangi ketentuan dalam huruf b, maka jika barang *leasing* hilang dan/atau tidak dapat dipakai sama sekali, termasuk kerusakan yang tidak dapat diperbaiki secara ekonomis atau terjadi pelanggaran atas hak pemilikan karena sebab apapun *lessee* segera membayar kepada *lessor* seluruh sewa *leasing* dan kewajiban lain yang terhutang.

Berdasarkan uraian tersebut, ketika terjadi kerusakan ataupun kehilangan terhadap obyek *leasing*, *lessee* tidak diperbolehkan melakukan segala tindakan tanpa persetujuan dari pihak *lessor*, namun dalam kenyataannya ketika barang itu rusak ataupun hilang maka kerusakan maupun kehilangan tersebut semua menjadi tanggung jawab *lessee*. Hal senada disampaikan oleh Bapak Halim Jazuli yang berkedudukan sebagai *lessee*<sup>41</sup>

Ketika barang itu saya terima dan tidak ada masalah atau kerusakan dengan barang itu saya merasa penyerahan barang sudah beres dan kerusakan yang terjadi setelah itu atau ada hal lain yang mengakibatkan resiko atas barang tersebut jadi tanggungan saya karena Multika tidak menerima keluhan mengenai kerusakan setelah barang tersebut datang setelah berakhirnya masa garansi yang diberi Multika. Saya rasa itu wajar, tidak ada toko yang mau rugi.

---

<sup>41</sup> Halim Jazuli, *Op.Cit.*

Informasi ini diperkuat oleh Bapak Rochmanudin melalui wawancara sebagai berikut:<sup>42</sup>

Semua resiko baik itu hilang ataupun rusak menurut pihak Multika berdasarkan perjanjian, hal itu jadi tanggung jawab saya.

Dari hal tersebut, dapat kita lihat adanya kekeliruan dalam perjanjian *leasing* dengan menggunakan sistem *operate lease*, yang semestinya pihak *lessee* tidak bertanggungjawab atas hal tersebut.

Sebenarnya, pengaturan mengenai tanggung jawab para pihak terhadap obyek *leasing* dalam praktek perjanjian *leasing*, pada umumnya dipengaruhi dan ditentukan oleh jenis pembiayaan dalam perjanjian tersebut. Jenis pembiayaan yang biasanya dipergunakan dalam praktek perjanjian *leasing* adalah jenis *finance lease* dan *operate lease*. Pada *finance lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab terhadap obyek *leasing* seluruhnya dibebankan pada *lessee*, termasuk segala resiko yang timbul dari penggunaan obyek tersebut. Sedangkan, dalam *operate lease*, pengaturan mengenai tanggung jawab terhadap obyek *leasing* seluruhnya dibebankan pada *lessor*, termasuk segala resiko yang timbul dari penggunaan obyek tersebut. Pengaturan dalam *operate lease* ini sama dengan pengaturan dalam perjanjian sewa menyewa biasa.

Dari penjelasan tersebut, point 1 dan 2 yang mengatur tanggung jawab *lessee* dan *lessor*, terdapat beberapa tanggung jawab *lessor* yang seharusnya melekat pada pihak *lessor*, berpindah kepada kepada pihak *lessee*. Seperti pemberian jasa mengenai pengoperasian dan pemeliharaan

---

<sup>42</sup> Rochmanudin, *Op.Cit.*

barang yang menjadi obyek perjanjian, risiko ekonomis ditanggung oleh *lessor* tidak nampak dalam tanggung jawab *lessor* pada dokumen perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer tersebut. Pihak CV Multika Komputer di sini seolah mengalihkan perjanjian *leasing* yang berjenis atau menggunakan sistem *operate lease*, berubah menjadi *finance lease* yang tampak sekali pada isi perjanjian, khususnya yang mengatur mengenai tanggung jawab *lessor* terhadap obyek *leasing*. Hal ini jelas bertentangan dengan pasal yang mengatur mengenai tanggung jawab *lessee* terhadap obyek *leasing*.

Komar Andasmita dalam bukunya juga mengatakan bahwa salah satu ciri *operate lease* adalah *lessor* memberikan pelayanan terhadap pemeliharaan dan penggunaan barang atau obyek *leasing*, serta segala risiko ekonomis menjadi tanggung jawab *lessor* selama *lessee* tidak memilih opsi sebagai pembeli barang atau obyek *leasing* tersebut<sup>43</sup>.

Tetapi tindakan pengalihan tanggung jawab ini secara yuridis tidak sepenuhnya salah. Hal ini disebabkan belum adanya pengaturan secara tegas yang membagi tanggung jawab para pihak dalam perjanjian *leasing*, baik perjanjian *leasing* yang berjenis *finance lease* maupun *operate lease*. Semestinya ada beberapa perubahan agar perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak sah yang mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Perubahan tersebut adalah pada pengaturan tanggung jawab *lessee* tentang

---

<sup>43</sup> Komar Andarsasmita, *Op.Cit.*, halaman 43-45

pemeliharaan serta penggunaan barang *leasing* dan juga mengenai kehilangan atau kerusakan barang *leasing* dialihkan menjadi tanggung jawab *lessor*.

### **C. Hambatan-Hambatan yang Dialami Oleh Pihak *Lessee* maupun *Lessor* dalam Melaksanakan Tanggung Jawab *Lessor* dalam Perjanjian *Leasing* di CV Multika Komputer Pasuruan dan Cara Mengatasinya**

Dalam mendeskripsikan dan menganalisis tentang tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing*, pertama-tama akan dianalisis: (1) standart kontraknya; (2) pemahaman para pihak terhadap PLK (Perjanjian *Leasing* Komputer); (3) tidak adanya peraturan yang mengatur tentang tanggung jawab para pihak dalam perjanjian *leasing* dengan sistem *operate lease*; (4) kesalahan yang sering dilakukan oleh para pihak.

#### **1. Substansi Standart Kontrak**

Substansi standart kontrak yang digunakan dalam perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer terdapat banyak kesalahan substansi, walaupun kesalahan tersebut bukan kesalahan yang dapat berakibat fatal, tetapi mempunyai akibat hukum yang cukup rumit apabila terjadi sengketa antara para pihak. Kesalahan substansi yang dimaksud yaitu, standart kontrak yang digunakan sebenarnya hanya *copy paste* dari standart kontrak *leasing* kendaraan bermotor, sehingga dalam beberapa klausula yang ada

di pasal-pasal yang menyebutkan tentang pengemudi, dll. Hal ini tercantum dalam pasal-pasal:

- a. Pasal 7 tentang penyerahan barang *leasing*; di mana pada ayat (1) sebenarnya mengatur tentang pemilihan barang yang di-*leasing*, pada lanjutannya mengemukakan tentang tidak bertanggungjawabnya pihak *lessor* terhadap keterlambatan penyerahan barang, maupun tidak dikirimnya barang. Seharusnya apabila kalimat awalnya mengenai pemilihan barang, seharusnya kalimat lanjutannya yang diperjanjikan adalah tidak bertanggungjawab atas kualitas barangnya, bukan masalah waktu penyerahan ataupun tidak dikirimnya barang.
- b. Pasal 7 ayat (1) dapat digunakan untuk *leasing* di mana *lessee* memilih barang pada penjual atau *supplier* yang bukan CV Multika Komputer, kalau itu yang dilakukan, maka seharusnya ada tambahan keterangan untuk itu. Artinya, seharusnya dipisahkan antara *leasing* barang yang dibeli di CV Multika Komputer dengan yang dibeli di tempat lainnya.
- c. Pasal 8 dalam perjanjian *leasing* komputer hanya *copy paste* dari perjanjian *leasing* kendaraan bermotor. Oleh karena itu pula, ayat berikutnya ada pula terminologi “dikemudikan” dan “sertifikat keterampilan”, mungkin yang dimaksudkan adalah Surat Ijin Mengemudi (SIM).

Dari ketiga masalah tersebut diprediksikan akan timbul masalah apabila terjadi sengketa antara *lessor* dan *lessee* dalam hal tanggung jawab *lessor*. Penyelesaian sengketa akan mengalami kesulitan apabila



menggunakan pasal-pasal tersebut. Jadi, standart kontrak menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa tentang tanggung jawab *lessor*.

## 2. Pemahaman Para Pihak terhadap PLK (Perjanjian *Leasing* Komputer

Hambatan berikutnya dalam pelaksanaan perjanjian di CV Multika Komputer sebenarnya disebabkan karena ketidaktahuan pihak *lessee* maupun *lessor*. Para pihak banyak yang beranggapan bahwa perjanjian *leasing* menggunakan sistem *operate lease* sama halnya dengan perjanjian *leasing* menggunakan sistem *finance lease*. Hal yang demikian ini diprediksikan akan menimbulkan sengketa di kemudian hari, dan atau mengakibatkan kerugian salah satu pihak.

Pada standart kontrak, klausula-klausula yang tercantum dalam pasal-pasalnya banyak yang mengalihkan tanggung jawab *lessor*. Hal ini tidak sesuai dengan konsep yang dikemukakan Komar Andarsasmita (lihat halaman 22-23 dalam skripsi ini). Informasi ini diperoleh dari hasil wawancara dengan Bapak Rochmanudin sebagai berikut<sup>44</sup>:

Saya tidak mengerti tentang *operate lease*, yang saya tahu saya beli komputer dengan pembayaran dicicil, selama dicicil itu saya berfungsi sebagai penyewa itu saja. Masalah tanggung jawab komputer itu harusnya berada di tangan siapa saya serahkan semuanya kepada pihak Multika.

Untuk mengatasi hal tersebut, sebaiknya para pihak mengetahui lebih dahulu mengenai jenis perjanjian yang mereka gunakan. Hal tersebut bisa ditempuh melalui konsultasi kepada para konsultan hukum atau para

---

<sup>44</sup> Rochmanudin, *Op.Cit.*

pakar hukum yang ahli dalam bidang tersebut, sehingga perjanjian yang mereka lakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

### 3. Belum Ada Peraturan yang Mengatur Tanggung Jawab Para Pihak

Sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara tegas mengenai isi perjanjian *leasing* di Indonesia, baik itu *operate lease* maupun *finance lease*. Pada Bab I Pasal 1 huruf f Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 1251/KMK.013/1988, disebutkan bahwa "*operating lease* adalah kegiatan Sewa Guna Usaha, di mana Penyewa Guna Usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli obyek Sewa Guna Usaha". Pada peraturan tersebut belum menunjukkan secara jelas bagaimana pengaturan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian *leasing* tersebut. Hal ini rawan menimbulkan konflik yang mengakibatkan persengketaan oleh para pihak ketika mengetahui bagaimana sebenarnya mengenai definisi *operate lease*. Hal ini di ungkapkan oleh Bapak Adi, sebagai berikut<sup>45</sup>

Apabila perjanjian *operate lease* itu sebenarnya seperti yang anda jelaskan, saya tidak bisa komplain kepada CV Multika, karena semua yang menyangkut komputer yang saya beli dengan menggunakan perjanjian *leasing* itu menjadi tanggungan saya sepenuhnya.

Untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas dan tegas yang mengatur mengenai pembagian tanggung jawab para pihak sehingga perjanjian tersebut bisa

<sup>45</sup> Adi, wawancara, pihak *lessee* CV Multika Komputer Pasuruan

dilaksanakan sebagaimana semestinya sesuai dengan definisi yang diberikan oleh para pakar hukum.

#### 4. Kesalahan yang Dilakukan Oleh Para Pihak

Pelaksanaan perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer, terdapat beberapa kesalahan yang dilakukan oleh para pihak. Kesalahan-kesalahan tersebut antara lain:

##### a. Pihak *Lessor*

Pada pelaksanaan perjanjian tersebut pihak *lessor* melakukan beberapa kesalahan antara lain:

- 1) Membuat klausula dalam standart kontrak pasal mengenai pembagian tanggung jawab para pihak dengan mengalihkan tanggung jawab yang seharusnya melekat padanya menjadi tanggung jawab pihak *lessee* dengan dalih tidak ingin rugi. Seperti yang tertulis dalam pasal 13 yang mengatur tentang kehilangan dan atau kerusakan barang *leasing*.
- 2) Tidak melakukan pengecekan secara maksimal terhadap obyek *leasing* atau barang *leasing* yang akan dikirim kepada pihak *lessee*. Sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak *lessee* tidak mendapatkan barang sesuai dengan kondisi yang diperjanjikan. Hal ini terbukti dengan hasil wawancara dengan Bapak Adi<sup>46</sup>

Saat barang tersebut datang dan dirakit tidak ada masalah. Tetapi ketika baru dapat dua hari saya pakai komputer

---

<sup>46</sup> Ibid

tersebut stavoltnya mati, saya akhirnya meminta diganti dan saya dikenai ongkos kirim.

- 3) Tidak menjelaskan secara rinci mengenai kekurangan barang *leasing* atau *obyek leasing* kepada pihak *lessee*.

Kesalahan-kesalahan pihak *lessor* tersebut didapat melalui wawancara dengan Bapak Adi yang membeli komputer di CV Multika Komputer, berikut penuturannya,<sup>47</sup>

Pada waktu saya beli komputer di Multika, pihak Multika bilang bahwa program semuanya sudah lengkap, tapi nyatanya program *adobe reader* dan program *photoshop* belum ada. Ketika saya menanyakan ke pihak Multika mereka menjawab program tersebut tidak termasuk program yang diinstal di komputer yang dibeli tersebut dan mereka menginstal program dengan program *software* bajakan.

Hal ini jelas pihak CV Multika Komputer tidak mengungkapkan secara jelas dan terperinci mengenai kekurangan komputer yang dalam perjanjian *leasing* berfungsi sebagai obyek *leasing*.

Hal yang demikian ini dapat diatasi dengan cara :

- 1) Ketika ingin melakukan perjanjian hendaknya para pihak baik itu *lessor* maupun *lessee* berkonsultasi terlebih dahulu dengan para konsultan hukum mengenai beban tanggung jawab apa saja yang harus ditanggungnya.
- 2) Perlu adanya pengawasan terhadap kinerja yang dilakukan CV Multika Komputer, baik itu secara internal maupun eksternal melalui lembaga perlindungan konsumen.

---

<sup>47</sup> Ibid

- 3) Harus ada niat baik dalam membuat maupun melaksanakan suatu perjanjian oleh kedua belah pihak, agar tidak ada pihak yang dirugikan.

b. Pihak *lessee*

Selain pihak *lessor*, pihak *lessee* juga melakukan beberapa kesalahan atau lebih tepatnya melakukan wanprestasi terhadap pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Johan bentuk wanprestasi tersebut antara lain:<sup>48</sup>

- 1) Menunda-nunda pembayaran sewa *leasing* yang harus dibayar.
- 2) Membayar sewa *leasing* tetapi terlambat.
- 3) Membayar sewa *leasing* tetapi tidak sesuai dengan perjanjian.
- 4) Terlambat membayar denda atau sama sekali tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar sewa *leasing*.
- 5) Tidak mampu membayar sewa *leasing* karena pailit atau bangkrut.
- 6) Sengaja tidak membayar sewa *leasing* yang sudah jatuh tempo pembayarannya.
- 7) Mengalih pakaikan barang *leasing* pada pihak lain.
- 8) Menjaminkan barang *leasing* sebagai jaminan utang.
- 9) Menjual barang *leasing* dengan tujuan untuk melepaskan diri dari kewajiban membayar sewa.

Keadaan inilah yang menyebabkan banyak sekali perusahaan *leasing* di Indonesia gulung tikar, karena modal yang telah dikeluarkan tidak kembali seperti yang diharapkan. Hal seperti ini juga terjadi pada lembaga keuangan bank dan semua lembaga yang bergerak di bidang keuangan serta pembiayaan.

---

<sup>48</sup> Johan Julianto, Op.Cit.

Untuk mengatasi resiko-resiko tersebut agar tidak menjadi penghambat dalam sistem dan pelaksanaan perjanjian *leasing*, maka upaya atau cara yang bisa dilakukan oleh perusahaan *leasing* (*lessor*) adalah tindakan-tindakan sebagai berikut :

- 1) Menetapkan sanksi denda dalam perjanjian *leasing* untuk setiap keterlambatan *lessee* dalam pembayaran sewa *leasing*. Sanksi denda bagi *lessee* ini berupa kewajiban membayar bunga sekian persen sebulan yang dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sewa.
- 2) Meminta suatu jaminan dari *lessee* selama masa *leasing* berlangsung guna menjamin ketaatan *lessee* terhadap perjanjian *leasing*. Jaminan ini akan dikembalikan lagi kepada *lessee* pada saat berakhirnya masa *leasing* dengan dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh *lessee* tanpa bunga.
- 3) Menarik dan menguasai kembali barang *leasing* dengan biaya-biaya yang ditanggung oleh *lessee*, termasuk biaya pembongkaran dan pemindahan barang *leasing* dari tempat barang *leasing* berada atau tempat *lessee* ke tempat *lessor*.
- 4) Mengajukan gugatan ke pengadilan sebagai upaya terakhir apabila tindakan-tindakan tersebut diatas belum berhasil, yaitu dengan tuntutan sebagai berikut :
  - a) Melakukan sita atas barang-barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing*, dengan maksud untuk mengambil kembali

barang-barang milik *lessor* yang berada dalam kekuasaan *lessee* untuk kemudian diserahkan kepada *lessor*.

b) Menghukum pihak *lessee* untuk membayar ganti rugi pada pihak *lessor* atas kerugian yang telah dideritanya sebagai akibat dari tindakan wanprestasi atau ingkar janji atau tindakan melawan hukum yang telah dilakukan oleh *lessee*, yaitu berupa:

- (1) Uang sewa yang masih tertunggak.
- (2) Denda yang tertunggak ditambah bunganya.
- (3) Seluruh uang sewa yang masih berjalan hingga angsuran yang terakhir.
- (4) Nilai sisa (*residual value*) dari barang *leasing*.
- (5) Biaya-biaya penagihan termasuk biaya perkara dan honor pengacara.
- (6) Bunga yang bersangkutan.

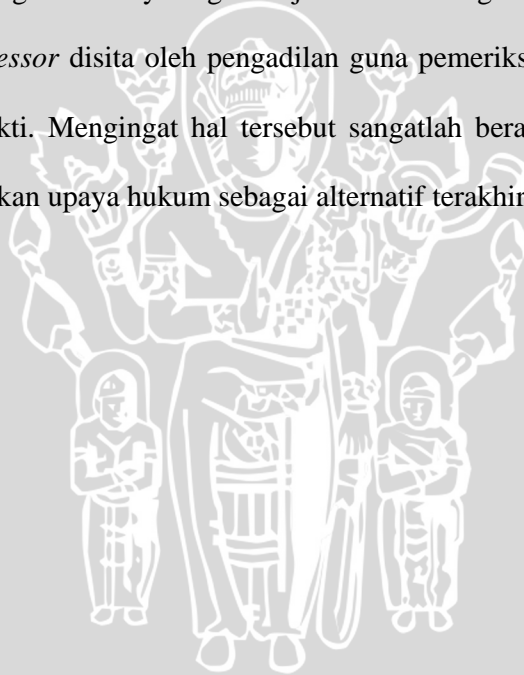
c) Meletakkan sita jaminan atas harta milik *lessee* untuk menjamin pembayaran ganti rugi dan lain-lain tuntutan tersebut di atas.

d) Mengalihkan segala resiko kepada pihak *lessee*.

e) Menghukum pihak *lessee* membayar segala ongkos perkara.

f) Menggugat di pengadilan untuk membatalkan perjanjian *leasing* itu, atau menyatakan perjanjian batal akibat adanya ingkar janji.

Upaya melalui jalur hukum ini ditempuh oleh *lessor* sebagai alternatif terakhir, karena dalam upaya ini *lessor* harus siap kehilangan banyak waktu dan biaya. Namun, hal ini bukan berarti bahwa *lessor* enggan untuk menggunakan jalur hukum, melainkan keadaan *lessor* lah yang menghendaki demikian, karena selama menunggu keputusan dari hakim yang menangani perkaranya *lessor* belum mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang dideritanya, belum lagi jika barang *leasing* yang semestinya segera dijual atau diuangkan untuk menutup kerugian *lessor* disita oleh pengadilan guna pemeriksaan atau sebagai barang bukti. Mengingat hal tersebut sangatlah beralasan jika *lessor* menempatkan upaya hukum sebagai alternatif terakhir.





## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam skripsi “Pelaksanaan Tanggung Jawab Perusahaan *Leasing (Lessor)* dalam Perjanjian *Leasing* dengan Sistem *Operate Lease* Sebagai Alternatif Pembiayaan Suatu Perusahaan (studi kasus di CV Multika Komputer Pasuruan)”, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab *Lessor* Terhadap Obyek *Leasing* dengan Menggunakan Sistem *Operate Lease* dalam Praktek Perjanjian *Leasing* di CV Multika Komputer Pasuruan dibagi dalam dua tahap, yaitu:

- a. Tahap pengiriman barang

Tanggung jawab *lessor* yang sekaligus sebagai penjual (pada CV Multika Komputer Pasuruan) hanya sampai pihak *lessee* menandatangani bukti penerimaan barang *leasing*. Setelah barang atau obyek *leasing* tersebut menjadi tanggung jawab pihak *lessee*.

- b. Tahap penggunaan barang oleh pihak *lessee*

Pada tahap penggunaan barang *leasing*, tanggung jawab *lessor* hanya terletak pada penyusutan nilai ekonomisnya saja. Sedangkan, tanggung jawab dalam hal kerusakan serta kehilangan barang *leasing*, pemindahan hak, serta perubahan atau obyek *leasing (software dan hardware)* menjadi tanggung jawab *lessee*.

2. Hambatan-hambatan yang dialami oleh pihak *lessee* maupun *lessor* dalam melaksanakan tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *leasing* di CV Multika Komputer Pasuruan:

a. Hambatan yang dialami oleh para pihak adalah pemahaman mereka (baik pihak *lessor* maupun pihak *lessee*) terhadap isi perjanjian sangat rendah. Hal ini sejak semula disebabkan dari materi kontrak yang oleh pihak *lessor* tidak dibuat dengan cermat, melainkan hanya mengcopy perjanjian *leasing* kendaraan bermotor. Sedangkan, dari pihak *lessee* juga tidak memahami isi perjanjian dan melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan anggapan mereka bahwa *lessor* tidak pernah mau rugi, sehingga tanggung jawab sebagian besar ada di pihak *lessee*.

b. Hambatan lain adalah tidak adanya pengaturan tentang hak dan kewajiban para pihak dalam peraturan perundang-undangan sehingga akan banyak hal pembebanan tanggung jawab ada di pihak *lessee*.

c. Hambatan ketiga adalah adanya kesalahan yang dilakukan oleh masing-masing pihak, antara lain:

a) Pihak *lessor*

(1) Membuat klausula dalam standart kontrak pasal mengenai pembagian tanggung jawab para pihak dengan mengalihkan tanggung jawab yang seharusnya melekat padanya menjadi tanggung jawab pihak *lessee* dengan dalih tidak ingin rugi. Seperti yang tertulis dalam pasal 13 yang mengatur tentang kehilangan dan atau kerusakan barang *leasing*.

(2) Tidak melakukan pengecekan secara maksimal terhadap obyek *leasing* atau barang *leasing* yang akan dikirim kepada pihak *lessee*. Sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak *lessee* tidak mendapatkan barang sesuai dengan kondisi yang diperjanjikan.

(3) Tidak menjelaskan secara rinci mengenai kekurangan barang *leasing* atau obyek *leasing* kepada pihak *lessee*.

b) Pihak *Lessee*

- (1) Menunda-nunda pembayaran sewa *leasing* yang harus dibayar.
- (2) Membayar sewa *leasing* tetapi terlambat.
- (3) Membayar sewa *leasing* tetapi tidak sesuai dengan perjanjian.
- (4) Terlambat membayar denda atau sama sekali tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar sewa *leasing*.
- (5) Tidak mampu membayar sewa *leasing* karena pailit atau bangkrut.
- (6) Sengaja tidak membayar sewa *leasing* yang sudah jatuh tempo pembayarannya.
- (7) Mengalih pakaikan barang *leasing* pada pihak lain.
- (8) Menjaminkan barang *leasing* sebagai jaminan hutang.
- (9) Menjual barang *leasing* dengan tujuan untuk melepaskan diri dari kewajiban membayar sewa.

## B. Saran

### 1. Bagi pemerintah

Pemerintah hendaknya membuat suatu Undang-undang tentang *leasing*, yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, sehingga akan terdapat

suatu kepastian hukum dan keseragaman pengaturan bagi usaha *leasing* di Indonesia.

2. Bagi pihak *Lessor*

Hendaknya pihak *lessor* harus mengetahui secara jelas jenis *leasing* yang hendak digunakan sebagai alat pembayarannya dan membuat standard kontrak secara cermat sesuai dengan jenis *leasing* yang hendak digunakan, serta disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

3. Bagi pihak *Lessee*

Pihak *lessee* diharapkan meneliti terlebih dahulu segala isi perjanjian *leasing* yang akan disetujui agar tidak menimbulkan kerugian di kemudian hari.



## DAFTAR PUSTAKA

- Amin Azaharie, 1985, *Status Pemilikan Barang yang di Lease dan Upaya-Upaya Hukum dalam Hal Terjadinya Wanprestasi*, Kursus Leasing Depkeu Angkatan III, Jakarta
- Badudu Zain, 2001, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Buku Pedoman Penyusunan Karya Ilmiah Akhir (skripsi) Program S1, Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang
- Charles Dulles Marpaung, 2000, *Pemahaman Mendasar Atas Usaha Leasing*, Integrita Press, Jakarta
- Eddy P. Soekadi, 1989, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Gani Djemat, 1984, *Menyusun Perjanjian Leasing Untuk Lessor maupun Lessee*, Asosiasi Leasing Indonesia, Surabaya
- Komar Andarsasmita, 1999, *Leasing (Teori dan Praktek)*, Ikatan Notaris Indonesia Komda, Jabar
- M. Ramdan Andri G.W., 1999, *Masalah Ganti Kerugian dalam Penegakan Hukum Lingkungan secara Perdata*, Internusa, Jakarta
- M. Soeparmoko, 1987, *Metode Penelitian Praktis*, BPFE, Yogyakarta
- Ronny Hanitjo Soemitro, 1999, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1999, *Hukum Jaminan di Indonesia (Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan)*, Liberty, Yogyakarta
- Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, PT Internusa, Jakarta
- Y. Sri Soesilo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta

Narasumber:

1. Ade, *lessee* CV Multika Komputer Pasuruan.
2. Halim Jazuli, *lessee* CV Multika Komputer Pasuruan.
3. Johan Julianto, pemilik CV Multika Komputer Pasuruan, selaku *lessor*.
4. Rochmanudin, *lessee* CV Multika Komputer Pasuruan.

Dokumen:

Dokumen Penyerahan Barang

Perjanjian *Leasing* Komputer CV Multika Komputer Pasuruan

Website:

[www.google.com](http://www.google.com)

[www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com)

