

**PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN  
LEASING DALAM HAL TERJADINYA INGKAR  
JANJI (WANPRESTASI)<sup>1</sup>**  
**Oleh: Marco I. Ratumbanua<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui hal-hal apa yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian *leasing* dan bagaimana cara penyelesaian sengketa dalam perjanjian *leasing*, yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normative dapat disimpulkan bahwa: 1. Hal-hal yang dapat mengakibatkan wanprestasi dalam perjanjian leasing apabila para pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian antara lain tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. 2. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian leasing dilakukan dengan beberapa cara yang dapat dipakai untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang timbul dari kedua belah pihak, yaitu bisa dengan cara penyelesaian sengketa secara damai, atau melalui Pengadilan Negeri dimana untuk memperbaiki dan memulihkan hak-hak lessor dapat menuntut ke pengadilan dan dapat juga melalui Arbitrase.

Kata kunci: leasing, wanprestasi

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Masalah**

Pada hakekatnya perluasan usaha memang membutuhkan usaha pembiayaan dana, dan peralatan modal. Dalam hal pembiayaan dana, selain melalui sistem perbankan dan lembaga keuangan non-bank yang telah kita kenal, kita juga mengenal sistem pembiayaan alternatif lainnya, yakni sistem bisnis "*Leasing*". Usaha *leasing* dalam bentuk sebagaimana kita kenal dewasa ini di Indonesia boleh dikatakan masih baru perkembangannya. Sebagai alternatif bagi teknik pembiayaan, usaha *leasing* dalam tahun-tahun belakangan ini memainkan peran yang

semakin penting bagi perkembangan ekonomi di Indonesia.

Perjanjian *leasing* hingga sekarang ini belum ada yang secara khusus mengaturnya sehingga dirasakan belum adanya kepastian hukum dalam industri *leasing*. Saat ini, para pengusaha *leasing* melakukan perjanjian mereka dengan berdasarkan pada Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian, No. KEP 122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974 dan No. 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Februari 1974, beserta berbagai surat-surat keputusan dan surat-surat edaran Menteri dan ketentuan perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai perjanjian pada umumnya.

Pasal 1 Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri yang merupakan Sandaran Hukum Pokok Leasing di Indonesia tersebut, menyebutkan bahwa leasing adalah :

Setiap kegiatan pembayaran perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala, disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Rumusan aturan tersebut di atas lebih banyak melihat leasing dari sudut ekonomis, sehingga memandang leasing sebagai suatu perbuatan ekonomis, yaitu suatu kegiatan pembiayaan perusahaan. Sedangkan kalau ditinjau dari segi hukum dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dengan berpegang pada ketentuan umum tentang perikatan, maka leasing itu merupakan suatu perjanjian yaitu perjanjian untuk pembiayaan atau pengadaan barang-barang modal yang diperlukan oleh suatu perusahaan.

Perjanjian *leasing* pada dasarnya terdapat tiga pihak yang terkait, yaitu :

- (1) *Lessor* (perusahaan *leasing*) sebagai pemilik barang atau pihak yang menyewakan;
- (2) *Lessee* (perusahaan/nasabah) sebagai pemakai barang atau pihak penyewa;

<sup>1</sup> Artikel skripsi. Pembimbing: Meiske Tineke Sondakh, SH, MH, dan Fonnyke Pongkorung, SH, MH.

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 100711516.

- (3) *Supplier* (*vendor/leveransir*) sebagai penjual barang; di mana setiap pihak mempunyai hak dan kewajiban dengan kepentingan masing-masing.

Transaksi *leasing* merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah modal besar dan kemungkinan terjadinya ingkar janji oleh para pihak, terutama di negara berkembang seperti Indonesia ini, maka untuk menjamin kelancaran dan ketertiban pembayaran uang sewa (*rentals*) serta mencegah timbulnya kerugian bagi pihak *lessor*, maka lembaga jaminan inilah yang dipergunakan untuk memperoleh rasa aman. Wanprestasi (ingkar janji) di sini dimaksudkan bahwa dalam masa berjalannya kontrak perjanjian *leasing*, salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, atau melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, atau melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Dalam hal ini ditekankan pada ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh pihak penyewa (*lessee*) sehingga diperlukan adanya lembaga jaminan tersebut dalam pemberian barang-barang *lease*.

#### B. Rumusan masalah

1. Hal-hal apa yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian *leasing* ?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa dalam perjanjian *leasing* ?

#### C. Metode Penelitian

Penelitian setidak-tidaknya dikenal beberapa alat pengumpul data seperti, "studi dokumen atau bahan pustaka."<sup>3</sup> Oleh karena ruang lingkup penelitian ini adalah pada disiplin Ilmu Hukum, maka penelitian ini merupakan bagian dari penelitian hukum kepustakaan yakni dengan "cara meneliti bahan pustaka" atau yang dinamakan penelitian hukum normatif."<sup>4</sup>

### PEMBAHASAN

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982, hal. 66.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985, hal. 14.

#### A. Hal-Hal Yang Dapat Mengakibatkan Terjadinya Ingkar Janji (*Wanprestasi*) Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, tidak juga dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perjanjian ada dua hal yang menyebabkan tidak terlaksananya suatu perjanjian yaitu : *wanprestasi*/ingkar janji dan *overmacht*. Wanprestasi (kelalaian atau alpa) yaitu tidak terlaksananya suatu perjanjian karena kesalahan atau kelalaian atau cidera janji dari para pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestatie*", yang arti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi apabila si berutang (*debitur*) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.

Ada empat wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dari seorang debitur :

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

Hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi (Pasal 1234 KUH Perdata).
2. Pembatalan perjanjian melalui hakim (pasal 1266 KUH Perdata).
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Untuk mengetahui apakah debitur benar-benar melakukan suatu wanprestasi, mengingat bahwa wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka perlu dibuktikan di muka hakim.

Menurut pasal 1267 KUH Perdata, dalam penerapannya ditetapkan bahwa kreditur dapat memilih alternatif tuntutan sebagai berikut :

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi;
3. Ganti rugi saja;
4. Pembatalan saja;
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Dalam perjanjian *leasing*, ingkar janji atau wanprestasi yang disebabkan oleh kelalaian dari pihak *lessee (debitur)* adalah mengenai soal pembayaran uang sewa atau pembayaran lainnya yang sudah merupakan kewajiban pihak *lessee* sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian dan juga mengenai dilanggarnya atau tidak dipatuhi kewajiban ataupun larangan-larangan bagi *lessee* seperti yang tercantum dalam perjanjian.

Pengaturan tentang peristiwa ingkar janji/wanprestasi sebenarnya bukan merupakan ciri khas dari pejanjian *financial lease*, akan tetapi ada hal-hal yang memerlukan perhatian khusus di sini :

1. Bahwa pembebanan peristiwa wanprestasi harus berpatokan pada alokasi pembebanan risiko dari masing-masing pihak;
2. Bahwa *lessor* berkepentingan untuk memperoleh upaya-upaya tertentu dalam hal *lessee* wanprestasi, tanpa *lessor* diharuskan menghentikan perjanjian *leasing*. Upaya tersebut misalnya dapat berupa penarikan kembali barang *leasing* sampai *lessee* memenuhi kewajiban-kewajibannya.<sup>5</sup>

Hal tersebut dapat dimaklumi, karena *lessor* sebagai pemilik barang yang *leased* adalah pihak yang paling berkepentingan jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee*, hal ini mengingat bahwa tidak selamanya pengambilan barang-barang yang *leased* itu dan pelaksanaan hak-hak *lessor* sebagai akibat dari terjadinya wanprestasi oleh pihak *lessee* itu dapat dilaksanakan dengan lancar dan secara damai. Dalam perlaksanaan perjanjian *leasing*, wanprestasi umumnya dilakukan oleh pihak *lessee*, baik itu dalam bentuk sementara dalam arti menunggak dan kemudian membayar, dan juga bersifat tetap

dalam arti persoalan itu diselesaikan melalui proses hukum.

Hal-hal yang dapat mengakibatkan terjadinya ingkar janji/wanprestasi, tersebut antara lain :

1. *Lessee* menunda-nunda pembayaran sewa yang seharusnya dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal tertentu, ataupun ia melakukan pembayaran, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
2. Tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar uang sewa itu atau terlambat membayar denda itu;
3. Dalam keadaan tidak mampu atau tidak mau lagi membayar uang sewa, hal ini terjadi dengan kemungkinan pihak *lessee* jatuh pailit sehingga tidak mampu membayar sewa barang yang *leased*nya atau memang dengan sengaja *lessee* tidak membayar sewa yang sudah jatuh tempo pembayarannya;
4. Melakukan tindakan-tindakan yang dengan nyata melanggar perjanjian *leasing* itu sendiri, misalnya *lessee* dengan tanpa seizin *lessor* (secara tertulis) mengalihpakaikan barang yang *leased*nya kepada pihak lain, menjadikan barang itu sebagai jaminan terhadap hutangnya; atau menjual barang tersebut dengan tujuan antara lain melepaskan diri dari pembayaran sewa yang dilanggarnya; atau menghilangkan label barang dan sebagainya.

Sebenarnya untuk mengatasi masalah-masalah yang dapat dilakukan oleh pihak *lessee*, pihak *lessor* telah menetapkan sanksi-sanksi yaitu :

- Untuk setiap keterlambatan membayar uang sewa, maka *lessee* harus membayar bunga sekian persen, sebulan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sewa;
- Menarik suatu deposito guna menjamin ketaatan *lessee* atas perjanjian *leasing* (*security deposit*) yang akan dikembalikan lagi kepada *lessee* dengan dikurangi jumlah-jumlah yang harus dibayar oleh *lessee* tanpa bunga;
- Menarik dan menguasai kembali barang yang *leased*, di mana biaya-biayanya harus ditanggung oleh *lessee*, termasuk pembongkaran dan pemindahan dari tempat *lessee* ke tempat *lessor*.

<sup>5</sup> Mohammad Idwan Ganie., *Kontrak Leasing*, dalam IKAH/ALI LEASE FINANCE SEMINAR di Hotel Sahid Jaya Jakarta, 16 Oktober, 1986, hal. 17.

Pada prinsipnya ada tiga macam putusnya perjanjian *leasing*, yaitu karena Konsensus, Wanprestasi, dan karena *Force Majeur*. Namun oleh karena sesuai judul bahasan Skripsi ini, maka penulis hanya akan membahas tentang putusnya perjanjian *leasing* karena wanprestasi. Wanprestasi atau *breach of contract* merupakan salah satu sebab sehingga berjalannya kontrak menjadi terhenti. Dalam hal ini yang dimaksud dengan wanprestasi adalah salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak.

KUH Perdata vide Pasal 1239 menentukan bahwa dalam suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga. Alternatif lain selain dari tuntutan hanya ganti rugi oleh pihak yang dirugikan, maka dapat juga dituntut pelaksanaan perjanjian itu sendiri dengan atau tanpa ganti rugi.

Khusus terhadap kontrak *leasing*, maka berbagai kemungkinan wanprestasi dapat terjadi dengan konsekuensi yuridis yang berbeda-beda pula. Kemungkinan-kemungkinan wanprestasi tersebut antara lain dapat disebutkan sebagai berikut :

### **1. Wanprestasi yang didiamkan**

Hukum kita tidak mengenal yang namanya doktrin *Substantial Performance*. Doktrin *Substantial Performance* mengajarkan bahwa yang dianggap tidak melaksanakan wanprestasi oleh salah satu pihak sehingga pihak lainnya dapat memutuskan kontrak adalah jika prestasi yang tidak dilaksanakan tersebut cukup *substantial* dalam kontrak yang bersangkutan. Jika prestasi yang gagal dilaksanakan tersebut tidak *substantial*, yakni jika misalnya hanya prestasi kecil saja, maka menurut doktrin *Substantial Performance*, kontrak belum bisa diputuskan oleh pihak lain. Sungguhpun bagi pihak yang dirugikan tidak tertutup kemungkinan untuk meminta ganti rugi jika cukup alasan untuk itu.

Sungguhpun dalam sistem hukum kita, doktrin *Substantial Performance* tidak dikenal, tetapi dalam praktek lewat berbagai cara, konsekuensi dari doktrin *Substantial*

*Performance* juga tetap berlaku. Yaitu dalam hal-hal sebagai berikut :

#### **1) Sistem pasif**

Jika misalnya pihak lain selain yang tidak melaksanakan perjanjian itu misalnya mendiamkan saja wanprestasi tersebut, seolah-olah seperti tidak terjadi wanprestasi, maka akibat yuridisnya sama saja seandainya berlaku doktrin *Substantial Performance* tersebut. Artinya, pihak yang dirugikan di akhir masa kontrak masih dapat menuntut ganti kerugian "demi hukum". Artinya tanpa perlu menyebutkan hal ini secara eksplisit dalam kontrak.

#### **2) Sistem waiver**

Terkadang, untuk menghindari keraguan di mana pelanggaran kontrak tersebut sudah dimaafkan oleh pihak lain, sehingga pihak lain tersebut tidak dapat minta kerugian di akhir masa kontrak, sering juga disebutkan secara eksplisit dalam kontrak *leasing* bahwa jika salah satu pihak mendiamkan saja terhadap adanya pelanggaran kontrak, tidak berarti bahwa pihak lain setuju atas peraturan kontrak tersebut, sehingga tidak berarti pula yang bersangkutan tidak perlu membayar ganti rugi di akhir masa kontrak. Dalam praktek, klausula seperti ini sering disebut dengan *waiver clause*.

#### **3) Sistem item**

Kemungkinan lain, yaitu dengan memperinci *item-item* yang apabila dilanggar oleh salah satu pihak, maka pihak yang lain dapat memutuskan kontrak *leasing*, dengan kewajiban pergantian kerugian atas pihak yang telah menyebabkan kerugian. Ini berarti, *item-item* tersebut merupakan semacam *substantial performance* bagi para pihak. Konsekuensi selanjutnya dari sistem *item* seperti ini adalah bahwa karena para pihak dari semula menginginkan bahwa salah satu pihak baru dapat memutus kontrak jika pihak lain tidak melakukan prestasi-prestasi seperti yang tersebut dalam *item-item* yang telah terperinci tersebut, maka ini berarti pihak lain tersebut tidak dapat memutus kontrak *leasing* jika misalnya salah satu pihak

tidak melakukan prestasinya tetapi prestasi tersebut tidak termasuk yang disebutkan dalam *item-item* tersebut.

## 2. Wanprestasi pemutus kontrak leasing

Bisa saja karena alasan-alasan tertentu, salah satu pihak memutuskan kontrak *leasing* yang bersangkutan. Alasan pemutusan kontrak adalah karena pihak lain telah melakukan wanprestasi terhadap satu atau lebih klausula dalam kontrak *leasing*. Tidak peduli apakah prestasi yang tidak dipenuhi tersebut substansial atau tidak. Kecuali ditentukan lain dalam kontrak yang bersangkutan, seperti telah diuraikan di muka. Dalam suatu kontrak *leasing*, banyak *item*, yang apabila dilanggar terutama oleh *lessee*, maka kontrak dianggap putus. Yang paling penting di antaranya tentu apabila *lessee* tidak membayar uang cicilan pada saat jatuh tempo. Tetapi ada yang mengganjal dalam praktek, karena adanya ketentuan dalam Pasal 1266 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan ke pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Ada beberapa konsekuensi yuridis dari eksistensi Pasal 1266 KUH Perdata tersebut, yaitu sebagai berikut :

- Apakah Pasal 1266 tersebut merupakan hukum memaksa ? Dalam praktek, Pasal 1266 tersebut tidak dianggap hukum memaksa, sehingga seringkali di-waive dengan tebas dalam perjanjian yang bersangkutan.

- Apakah dengan demikian lalu menjadi tidak ada bedanya antara "batalnya" kontrak dengan "putusnya" kontrak. Padahal masing-masing membawa konsekuensi yuridis yang berbeda.
- Ternyata dalam praktek, tidak mudah untuk melibatkan pengadilan dalam hal pemutusan suatu kontrak. Dan juga dengan berbagai konsekuensinya.

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

### 1) Cacat tersembunyi

Siapakah yang mesti bertanggung jawab seandainya kemudian diketahui bahwa sebenarnya barang *leasing* tersebut mengandung cacat yang tersembunyi, dan bagaimanakah konsekuensi hukumnya. Menurut hukum tentang jual beli, maka di antara kewajiban dari pihak penjual adalah menanggung bahwa barang obyek jual beli tersebut bebas dari cacat yang tersembunyi (*vide* Pasal 1491 KUH Perdata). Jelaslah bahwa yang bertanggung jawab terhadap cacatnya barang yang tersembunyi adalah pihak penjual. Tetapi, dalam kasus *leasing* masalahnya berbeda dengan jual beli. Sebab dalam transaksi *leasing* pihak *lessor* bukanlah penjual barang, melainkan pihak yang menyediakan dana. Sedangkan pihak yang menjual barang adalah *supplier*. Maka pantaslah karenanya pihak *supplier* yang harus bertanggung jawab secara hukum. Penyelesaian seperti ini tentunya dalam hal pihak *supplier* ikut menjadi para pihak dalam perjanjian *leasing*, dan ikut menandatangani kontrak *leasingnya*. Yang menjadi soal bagaimana jika dalam kontrak *leasing*, pihak *supplier* tidak ikut menjadi para pihak. Untuk itu hukum mengkonstruksikan dua macam kemungkinan, yang kedua-duanya diikuti dalam praktek yaitu pertama pihak *lessor* yang mengorder barang *leasing* dari *supplier* untuk *lessee*. Maka dalam hal ini *lessee* hanya punya hubungan kontrak dengan *lessor*, karena itu dia dapat menggugat *lessor* terhadap kerugiannya, sementara *lessor* dapat menggugat kembali pihak *supplier*. Dan kedua model lainnya adalah

pihak *lessee* yang mengorder barang langsung dari pihak *supplier*, sementara pihak *lessor* yang akan memberi dana. Maka dalam hal seperti ini, jika terdapat cacat yang tersembunyi, pihak *lessee* dapat menggugat langsung pihak *supplier*. Sementara pihak *lessor* selaku pihak yang hanya memberikan dana terlepas dari tanggung jawabnya. Sementara *lessee* dapat saja menggugat tanggung jawab dari pihak mana dia telah membeli barang tersebut.

Selain itu, jika cacat tersebut atas barang yang merupakan obyek *leasing* berbentuk *Sale and Lease Back*, maka penjual di sini adalah pihak *lessee* sendiri. Sehingga pihak *lessee* tersebutlah yang harus bertanggung jawab penuh. Jika *supplier* yang harus bertanggung jawab, hanya semata-mata karena dengan dialah pihak *lessee* atau *lessor* yang telah melakukan kontrak jual beli. Kemudian, *supplier* dapat menggugat ganti kerugian kepada pihak mana dia telah mengambil barang tersebut. Misalnya pihak yang telah memproduksi barang, secara tidak langsung berdasarkan teori tanggung jawab produksi, tetapi *in concreto* berdasarkan kontrak jual beli dengan produser.

Hanya saja, jika pihak *supplier* hanya bertindak sebagai agen saja untuk prinsipalnya, maka yang bertanggung jawab secara hukum adalah pihak prinsipalnya. Hal ini masih berlaku secara *strict* dalam sistem hukum kita, berhubung sistem hukum kita tidak mengenal "Teori Collateral Contract".

Teori *Collateral Contract*, merupakan teori yang dianut di beberapa negara maju, yang mengajarkan bahwa tidak peduli apapun status dari para *supplier/dealer*, asalkan ada unsur bahwa dia "mempengaruhi" pihak pembeli untuk membeli barang, maka pihak *supplier/dealer* sendiri sudah langsung bertanggung jawab secara hukum atas barang yang dijualnya. Sebab, dalam hal ini pihak *supplier/dealer* haruslah menanggung bahwa barang tersebut haruslah *merchantable*. Di negara-negara yang menganut teori *Collateral Contract*, teori tersebut sering diterapkan untuk kasus-kasus *leasing*.

## 2) Cacat tidak tersembunyi

Jika barang *leasing* tersebut mengandung cacat tetapi tidak tersembunyi, berarti pelaksanaan kontrak tidak sesuai dengan yang tertulis dalam kontrak. Ini sudah berarti wanprestasi. Sebab dalam kontrak biasanya disebutkan spesifikasi dari barang *leasing*, atau minimal kondisi barang tersebut harus baik dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Karena itu, jika terdapat cacat yang tidak tersembunyi, maka penyelesaiannya sama saja dengan kasus-kasus wanprestasi terhadap kontrak *leasing* lainnya.

### 3) Barang rusak karena kesalahan *lessee*

Dalam suatu transaksi *leasing*, barang *leasing* tersebut sangat vital bagi kedua belah pihak. Kepada *lessee*, justru keperluan atas barang tersebutlah yang menyebabkan dia harus ikut dalam transaksi *leasing*. Sementara bagi *lessor*, barang *leasing* merupakan jaminan utamanya. Karena itu *lessor* juga amat berkepentingan terhadap eksistensi dari barang *leasing* yang bersangkutan.

Karena begitu krusialnya kedudukan barang *leasing* baik bagi *lessee* maupun bagi *lessor*, maka biasanya dalam kontrak *leasing* ditentukan bahwa jika barang *leasing* rusak dalam kesalahan *lessee*, biasanya kontrak langsung dianggap putus, dengan berbagai konsekuensinya, antara lain *lessee* harus mengembalikan semua dana yang telah dikeluarkan oleh *lessor* plus bunga dan biaya-biaya lainnya.

### 4) Barang rusak bukan karena kesalahan *lessee*

Jika barang *leasing* rusak bukan karena kesalahan *lessee*, biasanya ada dua model penyelesaian, yaitu (1) dianggap sama saja dengan seandainya barang rusak karena kesalahan *lessee*, dengan berbagai konsekuensi yuridisnya. Menurut hemat penulis, hal ini adalah tidak tepat, sungguhpun model seperti ini lazim juga terjadi dalam praktek, dan terbaca dengan jelas dalam kontrak *leasing* yang bersangkutan. Sebabnya tidak layak, karena model seperti itu sangat tidak adil dan sangat memberatkan pihak *lessee*. Dan (2) adalah model yang memasukan rusaknya barang *leasing* yang bukan kesalahan *lessee* ke dalam kategori *force majeur*. Ini tentu yang lebih adil. Bahkan, kecuali sudah

dengan tegas ditentukan lain dalam kontrak, maka jika terjadi kerusakan yang demikian, "demi hukum" ketentuan tentang *force majeur* haruslah diterapkan. Terlepas apakah *force majeur* yang demikian dicakupi oleh asuransi atau tidak.

### B. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian *leasing*

Para pihak yang melakukan kesepakatan perjanjian, yang dalam hal ini apabila pihak *lessee* melakukan salah satu dari bentuk-bentuk wanprestasi, maka dalam pelaksanaan hukumnya Undang-Undang menghendaki si kreditur (pihak *lessor*) untuk memberikan pernyataan lalai kepada pihak debitur (*lessee*). Ini dapat dibaca dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut : Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Terjadinya wanprestasi oleh pihak *lessee* yang berutang itu pada pokoknya harus dinyatakan dulu secara formal, yaitu dengan memperingatkan yang berhutang atau *lessee* bahwa kreditur atau pihak *lessor* menghendaki pembayaran seketika atau jangka waktu pendek yang ditentukan. Singkatnya hutang itu harus ditagih dan yang lalai harus ditegur dengan suatu peringatan atau "*sommatie*." Sesuai juga dengan Pasal 1238 KUH Perdata tersebut, kewajiban untuk memberikan pernyataan lalai atau peringatan itu dapat ditiadakan dengan jalan menentukan dalam perjanjian, bahwa suatu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *lessee* cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran angsuran uang sewa, atau sejak saat dilakukannya tindakan-tindakan yang dilarang oleh perjanjian tersebut, tanpa lagi diperlukan suatu pernyataan atau teguran tertulis dari pihak *lessor*. Dan juga perlu diketahui bahwa Pasal 1238 KUH Perdata tersebut bersifat mengatur (*regelent recht*) dan tidak merupakan *obligatoir* (bersifat memaksa).

Selanjutnya bisa dilihat Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi, bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian

kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Seperti telah dijelaskan di atas, bahwa akibat dari adanya wanprestasi dari pihak *lessee*, maka pihak *lessor* berhak untuk mengambil kembali objek *lease* yang berada di dalam kekuasaan *lessee*. Jika pengambilan barang-barang tersebut tidak dihambat oleh *lessee*, maka tidak ada sesuatu masalah yang akan timbul. Akan tetapi persoalan akan timbul bilamana *lessee* secara tanpa hak mencegah atau menghambat pengembalian kembali barang milik *lessor* tersebut.

Menghindari kesulitan demikian, maka ada baiknya jika dalam perjanjian *leasing* dicantumkan suatu klausula yang menyatakan bahwa dalam hal terjadinya wanprestasi oleh pihak *lessee*, maka *lessee* memberikan persetujuan/izin yang tidak dicabut kembali (*irrevocable*) kepada pihak *lessor* untuk memasuki pekarangan atau tempat di mana barang yang *leased* itu berada, dan mengambil kembali barang-barang yang menjadi objek *leased* itu, dengan atau tanpa bantuan pihak kepolisian. Pengambilan kembali atas objek *lease* itulah yang dinamakan sebagai pemutusan atau pembatalan perjanjian *leasing* sepihak oleh pihak *lessor*. Seperti diketahui bahwa perjanjian *leasing* itu tidak dapat diputuskan secara sepihak, akan tetapi dengan adanya peristiwa wanprestasi yang dibebankan kepada *lessee* menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan perjanjian *leasing* yang bersangkutan.

Pasal 1266 KUH Perdata ditentukan bahwa walaupun syarat batal telah dicantumkan dalam suatu persetujuan yang bertimbali balik, dan salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, namun pemutusan suatu persetujuan timbal balik secara sepihak harus dilakukan dengan putusan hakim. Akan tetapi karena ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata itu hanya bersifat mengatur, maka ia dapat dikesampingkan oleh para pihak. Oleh karena itu dalam suatu perjanjian *leasing*, sebaiknya dicantumkan suatu klausula yang mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 KUH Perdata tersebut. Dalam hubungan ini perlu dijelaskan lagi bahwa dalam praktek pencantuman klausula yang sedemikian itu belum tentu akan efektif, oleh karena pihak

hakim dapat saja memeriksa perkara itu dan menolak eksepsi berdasarkan klausula itu. Walaupun demikian pencantuman klausula tersebut akan berguna juga, oleh karena ia setidak-tidaknya akan memberikan efek psikologis pada pihak *lessee* untuk menerima suatu penyelesaian di luar pengadilan.

Apabila terjadi pembatalan secara sepihak dari pihak *lessor* akibat kejadian kelalaian, bagaimanakah pelaksanaan hukumnya ? Menurut prakteknya, maka pihak *lessor* berhak untuk menagih semua cicilan dan biaya-biaya yang belum lunas terbayar dan menerima pengembalian barangnya. Seperti diketahui bahwa dalam suatu perjanjian *leasing*, sebenarnya tidak dibenarkan untuk memutuskan perjanjian secara sepihak, tetapi dikarenakan peristiwa wanprestasi yang dibebankan kepada *lessee*lah yang menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan perjanjian *leasing* yang bersangkutan.

Sebenarnya hal ini kadang-kadang dirasakan kurang adil bagi pihak *lessee*, apalagi bilamana perjanjian baru berjalan beberapa waktu saja. Dan akibat adanya pemutusan perjanjian *leasing* secara sepihak tersebut, maka pihak *lessor* posisi keuangannya akan menjadi lebih baik jika dibandingkan dengan keadaan bilamana perjanjian *leasing* tidak diakhiri, sebab dalam hal ini *lessee* akan memperoleh sisa uang sewa yang besar jumlahnya ditambah dengan barang yang masih baru. Ini dapat disebutkan sebagai "memperoleh kekayaan secara kurang adil".

Menurut hemat penulis, dalam hal tersebut hendaknya pihak *lessor* dan pihak *lessee* diadakan penghitungan kembali demi penyesuaian masing-masing kepentingan. Dan bilamana tidak terdapat persesuaian paham. Maka kasus tersebut dapat diajukan ke pengadilan, dan hakimlah yang akan mengadilinya di mana hakim berwenang untuk mengurangi jumlah yang harus dibayar pihak *lessee* kepada pihak *lessor* berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan. Dalam prakteknya pelaksanaan perjanjian *leasing* sering terjadi ingkar janji dan ini pada umumnya dilakukan oleh pihak *lessee*, dan biasanya juga ingkar janji itu berkisar mengenai soal pembayaran uang sewa atau pembayaran lainnya yang sudah merupakan kewajiban pihak lesse atau juga

mengenai dilarangnya kewajiban-kewajiban ataupun larangan-larangan bagi pihak *lessee* seperti yang tercantum dalam perjanjian.

Dalam hal ini ada beberapa cara yang dapat dipakai untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang timbul dari kedua belah pihak, yaitu dengan cara damai, lewat pengadilan negeri maupun arbitrase:

### **1). Damai.**

Arti kata damai di sini ialah bahwa antara pihak *lessor* dengan pihak *lessee* mengadakan suatu perdamaian sendiri di luar sidang. Pelaksanaan perdamaian tersebut tergantung dari kedua belah pihak, sehingga terjadilah persetujuan antara kedua belah pihak agar sengketa tersebut tidak dlanjutkan lagi. Tetapi, perlu dijelaskan lagi bahwa perdamaian yang dilakukan kedua belah pihak di luar sidang tersebut, dalam prakteknya hanya berkekuatan sebagai persetujuan kedua belah pihak belaka, yang apabila tidak ditaati oleh salah satu pihak, maka masih harus diajukan lagi persengketaan tersebut melalui suatu proses di pengadilan. "Persoalannya hanya selesai untuk sementara dan sama sekali tidak dijamin bahwa suatu ketika tidak akan meletus lagi dan mungkin lebih hebat dari yang semua."<sup>6</sup>

Dalam persengketaan perjanjian *lease*, apabila terjadi perdamaian antara kedua belah pihak, maka pihak *lessor* akan mengambil kembali barang-barang miliknya yang dikuasai oleh pihak *lessee*.

### **2). Pengadilan Negeri.**

Apabila upaya *lessor* untuk mengambil kembali barang-barang miliknya yang dikuasai oleh *lessee* itu tidak dapat dilakukan secara damai (negosiasi), maka dalam hal ini pihak *lessor* dapat menyelesaikan persoalan ini melalui pengadilan negeri yang berwenang.

### **3) Arbitrase**

Sebagaimana telah diketahui bahwa untuk mencari penyelesaian suatu persengketaan dengan cara mengajukan

---

<sup>6</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 37.

gugatan di pengadilan merupakan jalan yang memakan waktu yang sangat lama. Selain banyak formalitas yang harus diselesaikan, juga karena pengadilan terdiri atas berbagai instansi ataupun tingkat pemeriksaan. Apabila sudah diperoleh putusan pada tingkat pemeriksaan pertama, belum berarti bahwa sengketanya telah selesai, karena pihak-pihak yang berperkara pasti ada yang merasa tidak puas dengan keputusan itu, dan kemudian naik banding. Kemudian setelah diperoleh putusan dari Pengadilan Banding, masih terbuka kemungkinan untuk meminta pemeriksaan dalam tingkat kasasi ke Mahkamah Agung. Jadi untuk seluruh proses tersebut tentu saja akan memakan waktu yang cukup lama. Oleh karena itu, alternatif lain yang dapat dipergunakan dalam penyelesaian persengketaan tersebut ialah dengan cara melalui suatu badan yang disebut badan arbitrase. Hal ini dapat dilakukan apabila sejak semula para pihak telah mengadakan perjanjian dalam kontrak/perjanjian lease itu sendiri.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Hal-hal yang dapat mengakibatkan wanprestasi dalam perjanjian leasing apabila para pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian antara lain tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
2. Penyelesaian sengketa dalam perjanjian leasing dilakukan dengan beberapa cara yang dapat dipakai untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang timbul dari kedua belah pihak, yaitu bisa dengan cara penyelesaian sengketa secara damai, atau melalui Pengadilan Negeri dimana untuk memperbaiki dan memulihkan hak-hak lessor dapat menuntut ke pengadilan dan dapat juga melalui Arbitrase.

### B. Saran

1. Perlu diadakannya suatu peraturan yang lebih lengkap dan efektif mengenai

perjanjian leasing ini dengan membuat suatu undang-undang tentang leasing.

2. Hal ini mengingat bahwa peraturan tentang leasing yang berlaku selama ini boleh dikatakan masih sangat sederhana, dan pelaksanaannya selama ini didasarkan pada kebijaksanaan yang tidak bertentangan dengan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andasasmita, Komar., *Notaris, Leasing dan Praktek*, Ikatan Notaris, Bandung, 1993.
- Djamat, Gani., *Soal-soal Hukum Yang Dihadapi Oleh Industri Leasing Indonesia*, Ceramah pada Pedoman Pendidikan Latihan Leasing Angkatan IV, Jakarta, 6 s/d 31 Oktober 1986.
- Ganie, Mohammad Idwan., *Kontrak Leasing*, dalam IKAHI/ALI LEASE FINANCE SEMINAR di Hotel Sahid Jaya Jakarta, 16 Oktober, 1986.
- Marpaung, Charles Dulles., *Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*, Integritas Press, Jakarta, 1985.
- Muljadi, Kartini., *Leasing ditinjau dari Aspek Hukumnya*, disajikan pada Seminar Penjajagan Alternatif Pendanaan Proyek-proyek Industri Kimia Dasar dengan Sistem Leasing, Jakarta, 13-14 Mei 1985.
- Sibarani, M.P., *Leasing*, Tulisan yang disampaikan di Fakultas Ekonomi Universitas Parahyangan, Bandung, pada tanggal 29 Nopember 1985.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1982.
- dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1985.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen., *Hukum Jaminan Di Indonesia – Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Subekti, R., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982.
- dan Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan keenambelas, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983.
- Supit, Frank Taira., *The Legal Aspects of Leasing*, Institute for International Research, 1982.
- Tunggal, Amin Widjaja., dan Tunggal, Arif Djohan., *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994.