

# KEDUDUKAN BENDA SETELAH PUTUSNYA PERJANJIAN FINANCIAL LEASE ANTARA LESSOR DAN LESSEE

Supriyadi

Dosen Jurusan Syari'ah STAIN Kudus  
Jalan Conge Ngembal Rejo PO. BOX 51 Kudus  
Email: supriyadi\_rama@yahoo.co.id

## Abstract

*Leasing business, nowadays, has a rapid growth. However, there are so many wrong opinions about leasing business. Some lessee still consider that leasing is ordinary rental agreement in which the agreement can be cancelled any time if they don't like the goods anymore or cannot give profit for them. It causes, frequently, the lease financial contract breaks up in the mid of term. Certainly, it will cause different legal consequences if the leasing financial contract breaks up according to the term of leasing contract. The purpose of this research is to provide correct perspective about leasing according to the law that prevails. This research is a juridical normative research by qualitative approach. The conclusion shows that status of the object of the lease agreement is belong to lessor and can not be transferred to third party during the agreement. There fare, unilateral action of lessee by transferring the object to third party will remain obligation to pay installment under the agreement. Lessor can sue the third party if the third party has a bad will.*

**Key words :** Agreement, Default

## Abstrak

*Usaha leasing sekarang mengalami perkembangan yang pesat, akan tetapi masih banyak pandangan yang keliru tentang usaha leasing, banyak para lessee yang masih beranggapan bahwa leasing adalah perjanjian biasa dimana perjanjian itu dapat dibatalkan setiap saat jika dirasa barang tersebut sudah tidak lagi disukai atau tidak lagi memberikan keuntungan kepadanya. Hal inilah sering kali putusnya kontrak financial lease di tengah jalan. Hal ini mempunyai akibat hukum yang berbeda apabila kontrak financial leasing putus sesuai dengan akhir kontrak leasing. Tujuan penelitian ini adalah untuk memberikan perspektif yang benar mengenai leasing sesuai hukum yang berlaku. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normative dengan pendekatan kualitatif. Kesimpulan yang dapat dikemukakan adalah bahwa kedudukan benda yang menjadi objek dalam perjanjian leasing adalah milik lessor dan tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga selama perjanjian berlangsung, sehingga apabila terjadi pemutusan sepihak oleh lessee atau lessee telah mengalihkan benda yang menjadi objek leasing kepada pihak ketiga, maka lessee masih berkewajiban untuk membayar angsuran sewa sesuai dengan perjanjian antara lessor dan lessee. Lessor dapat menuntut pihak ketiga apabila pihak ketiga tersebut beritikad buruk.*

**Kata Kunci:** Perjanjian, Pemutusan

## A. Pendahuluan

### 1. Latar belakang

Leasing secara resmi muncul di Indonesia dengan diterbitkannya Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan

Menteri Perdagangan Nomor : Kep-122/MK/IV/2/1974; Nomor 32/M/SK/2/1974; Nomor 32/Kpb/L/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974. Sejalan dengan perkembangan pembangunan ekonomi usaha ini mulai menunjukkan perkembangannya

sejak tahun 1980, dan nampaknya akan berkembang lebih pesat lagi pada masa yang akan datang.<sup>1</sup> Dalam perkembangannya masih banyak pandangan yang keliru tentang usaha leasing. Banyak para *lessee* yang masih menganggap bahwa leasing adalah perjanjian sewa menyewa biasa dimana dalam perjanjian itu dapat dibatalkan setiap saat jika dirasa barang tersebut sudah tidak lagi disukai atau tidak lagi memberikan keuntungan kepadanya. Bahkan tidak jarang para nasabah datang ke perusahaan leasing dan mengatakan bahwa ia meminta fasilitas leasing sebesar sekian juta rupiah tanpa menyebutkan jenis barang tertentu yang dibutuhkan. Disamping itu juga ada yang berpandangan bahwa perjanjian leasing adalah sama dengan perjanjian sewa menyewa, sewa beli, jual beli dengan angsuran. Kenyataannya leasing mempunyai perbedaan yang prinsip dengan perjanjian tersebut.

Pada pasal 1 Surat Keputusan bersama Tiga Menteri, menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian No. KEP.-122/MK/IV/2/1974, No. 32/MSK/2/1974, dan No. 30/Kpb/II/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974, menyebutkan bahwa leasing itu adalah "Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk jangka waktu 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." Dari definisi ini pengertian leasing akan mengandung unsur-unsur : Sebagai pembiayaan perusahaan, penyediaan barang modal, jangka waktu tertentu, pembayaran secara berkala, adanya hak opsi, adanya nilai sisa yang disepakati bersama, adanya lessor dan adanya lessee<sup>2</sup> dimana hal ini tidak terdapat dalam perjanjian-perjanjian yang lain. Sehingga akibat hukum yang di timbulkan dalam perjanjian leasing dengan perjanjian lainnya juga berbeda.

Pemutusan kontrak *financial leasing* secara konsensus sangat jarang terjadi, hal ini dikarenakan karakteristik dari perjanjian *financial leasing* dimana salah satu pihak berprestasi tunggal, yaitu menyerahkan dana untuk pembelian barang

leasing. Sekali dana dicairkan, maka pada prinsipnya selesailah tugas substansial dari lessor, maka tentunya sulit bagi lessor untuk ikut setuju jika pihak *lessee* ingin memutuskan kontrak leasing, ditengah jalan. karena kalau putus, lalu bagaimana dengan nasib dana yang telah dicairkan itu. Terhadap putusnya kontrak *financial lease* ditengah jalan, tentu akan mempunyai akibat hukum yang berbeda apabila kontrak *financial leasing* putus sesuai dengan akhir kontrak leasing.

Berdasarkan uraian diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah;

- a. Hal-hal apa yang menyebabkan terjadinya putusnya perjanjian *financial lease*, yang mana dalam kenyataannya sejak awal perjanjian sudah terjadi kesepakatan antara lessor dan lessee?
- b. Bagaimana kedudukan benda yang menjadi objek leasing apabila terjadi pemutusan secara sepihak oleh lessee sedangkan lessee telah memperoleh manfaat ekonomis dari obyek leasing tersebut.
- c. Apakah lessor berhak menuntut pihak ketiga (pembeli) yang beritikad baik, apabila benda leasing dijual oleh lessee kepada pihak ketiga tersebut?

## 2. Metode penelitian

Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif yaitu dengan menjelaskan secara sistematis tentang keadaan nyata dalam praktek dihubungkan dengan ketentuan perundang-undangan yang maupun dari aspek teoritis, sehingga bukan berupa angka yang dianalisis secara statistik, dan penelitian empiris dilakukan dengan analisa domain untuk memperoleh gambaran atau pengertian yang bersifat umum dan relatif menyeluruh.

## 3. Kerangka teori

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris).<sup>3</sup> Ada dua teori yang membahas tentang pengertian perjanjian : teori lama dan teori baru

Pasal 1313 KUHPerd : "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau

1 Charles Dulles Marpaung, 1985, *Pemahaman mendasar atas usaha leasing*, Jakarta, Integrita Press, hlm. 6.

2 Amin Wijaya Tunggal, Arif Djohan Tunggal, 1994, *Akuntansi leasing*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 4.

3 Salim HS, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Bandung, Sinar Grafika, hlm. 160.

lebih." Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>4</sup> Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Istilah leasing sebenarnya berasal dari kata lease, yang berarti sewa menyewa. Leasing pada dasarnya adalah sewa menyewa sehingga leasing merupakan bentuk derivatif dari sewa menyewa. Tetapi dalam usaha bisnis berkembanglah sewa menyewa dalam bentuk khusus yang disebut *leasing* yang akhirnya berubah fungsinya menjadi salah satu jenis pembiayaan.<sup>5</sup> Dalam bahasa Indonesia *leasing* sering diistilahkan dengan "sewa guna usaha". Sehingga leasing merupakan bentuk improvisasi dari pranata hukum konvensional.<sup>6</sup>

Sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerd sangat memegang peranan penting dalam perjanjian leasing, meskipun bentuk dari perjanjian itu bergantung dari para pihak yang mengadakan kesepakatan. Selanjutnya objek leasing dapat berupa benda bergerak baik berwujud maupun tidak berwujud. Objek adalah kebalikannya dari subjek. Subjek dalam suatu perjanjian anasir, yang bertindak, yang aktif, maka objek dalam suatu perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan oleh objek itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian.<sup>7</sup>

Kedudukan benda dalam perjanjian financial lease akan menguraikan tentang hukum benda dan hak-hak kebendaan. Hukum benda sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerd Benda (*zaak*) dalam pasal KUHPerd diartikan sebagai semua barang dan hak. Hukum benda adalah keseluruhan aturan hukum yang mengatur tentang benda. Pengaturan tersebut pada umumnya meliputi pengertian benda dan hak-hak kebendaan. Pengaturannya menggunakan sistem tertutup artinya orang tidak boleh mengadakan hak-hak kebendaan selain dari yang sudah diatur dalam undang-undang.

## B. Hasil dan Pembahasan

Perjanjian leasing dalam praktiknya ada beberapa pihak yang terlibat, yaitu :1) Lessor, yaitu merupakan pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkananya. Dalam hal ini lessor dapat merupakan perusahaan pembiayaan yang bersifat *multi finance*, tetapi dapat juga perusahaan yang khusus bergerak dibidang leasing. 2) Lessee, ini merupakan pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh lessor dan diperuntukkan oleh lessee. 3). Supplier, merupakan pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi objek leasing, barang modal mana dibayar oleh lessor kepada supplier untuk kepentingan lessee. Supplier merupakan penjual biasa, tetapi ada juga jenis leasing yang tidak melibatkan supplier, melainkan hubungan bilateral antara pihak lessor dan pihak lessee.

Antara lessor dan lessee, jika mereka ingin mengadakan suatu perjanjian leasing maka perjanjian tersebut harus berbentuk perjanjian tertulis. Mengenai perjanjian tertulis ini tidak ada ketentuan apakah harus dibuat dalam bentuk akta autentik<sup>8</sup> maupun akta dibawa tangan. Apabila ditinjau dari sudut pembuktian di Indonesia bukti yang paling kuat adalah bukti dengan bentuk autentik. Sebagaimana dalam pasal 1870 KUHPerd yang menyatakan bahwa akta autentik merupakan bukti kebenaran seluruh isi akta yang bersangkutan sampai ada pihak lain yang membuktikan kebalikannya (*prima facie evidence*). Sedangkan akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui tanda tangan dalam akta tersebut. Mengingat hal itu, banyak perusahaan leasing yang membuat perjanjian leasing dengan notariil. Suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidak harus memuat hal-hal mengenai subjek perjanjian, objek perjanjian, jangka waktu, imbalan jasa, harga sewa serta cara pembayaran, hak opsi bagi lessee, kewajiban perpajakan, penutupan asuransi, tanggung jawab atas objek, akibat kejadian lalai dan akibat rusak atau hilangnya suatu objek perjanjian leasing.<sup>9</sup>

4 Meilla Qirom, 2006, *Pokok-pokok Hukum Perikatan beserta perkembangannya*, Jogjakarta, Liberty, hlm. 36.

5 Munir Fuady, 1999, *Hukum tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 7.

6 Sri Suyatmi, Sudiarto, 1992, *Problematika Leasing di Indonesia*, Jakarta, Cipta Media Cipta, hlm. 11.

7 Wiryono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandarmaju, hlm. 19.

8 Kartini Muljadi, 1985, *Lembaga Leasing, Kursus Leasing III*, Dept Keuangan Indonesia, Jakarta, hlm. 31.

9 Eddy P. Sukardi, 1999, *Mekanisme Leasing*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 154.

Secara substansial perjanjian leasing mempunyai perbedaan dengan perjanjian lainnya yang mungkin menurut masyarakat awam disamakan, akan tetapi secara yuridis formal adalah berbeda. Sehingga perjanjian leasing mempunyai perbedaan dengan perjanjian sewa menyewa, jual beli dengan angsuran, sewa beli dan perjanjian pinjaman uang. Perbedaan perjanjian leasing dengan sewa menyewa adalah bahwa sewa menyewa merupakan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata dalam Bab VII pasal 1548 sampai dengan 1580 dan karenanya disebut perjanjian bernama, sedangkan perjanjian leasing merupakan perjanjian tidak bernama.

Pada dasarnya leasing mempunyai dua macam tipe dasar yaitu: *financial lease (capital lease)* dan *operating lease*. *Financial lease* adalah suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah *non cancelable* bagi pihak lessee. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas penggunaan suatu asset yang menjadi objek lease. Lessee berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak kepemilikan tetap dipegang oleh lessor. Dan *operating lease* adalah sama seperti sewa menyewa biasa. jangka waktunya adalah lebih pendek dari umur ekonomis property dan lessee biasanya tidak mempunyai hak untuk membeli atau *purchase option* dan pada waktu kontrak lease berakhir tidak terjadi pemindahan hak milik barang dan sifatnya adalah *cancelable*.<sup>10</sup> Penelitian ini hanya fokus pada financial lease yang pada kenyataan sering menimbulkan permasalahan hukum yang membutuhkan penyelesaian, untuk dapat menyelesaikan permasalahan tersebut maka akan diuraikan hal hal dibawah ini.

### 1. Penyebab Putusnya Perjanjian Financial lease.

Faktor faktor yang menyebabkan putusnya perjanjian financial lease secara umum dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu pertama putusnya perjanjian financial lease disebabkan karena kesepakatan antar lessor dan lessee, yang kedua disebabkan alasan lain di luar klausul perjanjian.

#### a. Kesepakatan lessor dan lessee

Ditinjau dari aspek yuridis sebagaimana Pasal 1320 KUHPerd, Perjanjian yang telah menjadi kesepakatan antara lessor dan lessee merupakan undang-undang diantara para pihak yaitu antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Perjanjian berlaku diantara para pihak sebagai undang-undang artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya.

Perjanjian financial lease dapat putus karena berakhirnya perikatan atau selesainya atau hapusnya sebuah perikatan yang diadakan antara kedua belah pihak yaitu pihak lessor dan pihak lessee. Yang mana pada hakekatnya lessor sebagai kreditor dan lessee sebagai debitornya, sehingga pihak kreditor adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi, sesuatu disini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua pihak.

Tanpa ada itikat baik maka perjanjian financial lease tidak akan dapat selesai atau putus sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak. Kepatuhan dan kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian berhubungan erat dengan penafsiran dari suatu persetujuan. Persetujuan dan kepatuhan adalah dua hal penting dalam pelaksanaan perjanjian. Sebagaimana Pasal 1338 KUHPerd menyatakan bahwa segala persetujuan harus dilaksanakan secara jujur, selanjutnya menurut pasal 1339 KUHPerd kedua belah pihak tidak hanya terikat oleh apa yang secara tegas disebutkan dalam perjanjian melainkan juga oleh yang diharuskan menurut sifat persetujuan kepatuhan adat istiadat kebiasaan dan undang-undang. Pasal 1337 KUHPerd menyatakan bahwa apabila pada sebuah persetujuan ada tersangkut janji-janji yang memang lazim dipakai oleh masyarakat, yaitu kebiasaan maka janji-janji itu dianggap termuat dalam isi persetujuan, meskipun kedua belah pihak dalam membentuk persetujuan sama sekali tidak menyebutkannya. Selanjutnya Pasal 1339 KUHPerd menyebutkan apa yang termuat dalam perjanjian harus diperhatikan pula adat istiadat kebiasaan dan undang-undang perihal soal yang tercantum dalam perjanjian.

10 M.V. Adhiprabawa, 1985, *Makalah Leasing, Suatu Tinjauan Masalah Akuntansi, Perpajakan serta Pengelolaan dana*, hlm. 4.

### b. Alasan lain diluar klausul perjanjian

Alasan lain di luar klausul perjanjian meliputi sebagai berikut:

#### 1). Musnahnya objek perjanjian

Musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian artinya barangnya hancur, tidak dapat diperdagangkan atau hilangnya barang terutang sehingga tidak diketahui sama sekali tentang dimana barang tersebut berada. Pada umumnya dalam perjanjian leasing yang objeknya (dum truck) musnahnya barang terjadi karena barangnya dicuri atau hancur yang disebabkan oleh kecelakaan lalu lintas. Musnahnya barang ini syaratnya adalah diluar kesalahan lessee dan sebelum dinyatakan lalai oleh lessor. Menurut pasal 1444 KUHPerd, jika yang menjadi objek persetujuan musnah tak dapat lagi diperdagangkan atau hilang sedemikian hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada maka haruslah perikatanya asal barang itu musnah atau hilang diluar salahnya si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya. Selanjutnya pasal 1445 KUHPerd menerangkan bahwa jika barang yang terutang diluar salahnya si berhutang, musnah tak lagi dapat diperdagangkan atau hilang maka atau hilang maka si berhutang, jika ia mempunyai hak-hak atau tuntutan-tuntutan ganti rugi mengenai barang tersebut, diwajibkan memberi hak-hak dan tuntutan-tuntutan tersebut kepada orang tersebut. Dalam perjanjian Financial lease pada umumnya dalam praktek sudah diasuransikan sehingga ketika benda yang objek perjanjian musnah maka akan diganti oleh pihak asuransi. Dan terhadap hilangnya benda ini tidak berarti hutang-hutang lessee dalam membayar uang sewa kepada lessor telah lunas. Sehingga lessee tetap harus membayar biaya sewa sebagai mama yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

#### 2). Lessee wanprestasi dalam membayar angsuran

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.<sup>11</sup> Menurut Pasal 1239 KUH Perdt menentukan bahwa dalam hal 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.<sup>12</sup>

#### 3). Pemutusan sepihak oleh lessee

Hasil penelitian menunjukkan lessee sering melakukan pemutusan secara sepihak dalam perjanjian financial lease. Hal ini diawali dari wanprestasi dari lessee yaitu dengan kelalaian ataupun atas kesengajaan untuk tidak memenuhi prestasinya. Dan biasanya lessor akan menegur agar lessee mempunyai itikad baik untuk memenuhi prestasi. Wanprestasi dari lessee ini dapat berupa tidak mau membayar biaya sewa kepada lessor sehingga akan merugikan lessor, padahal pada kenyataannya lessee telah menguasai dan memperoleh manfaat ekonomis dari benda yang menjadi obyek perjanjian financial lease.

Dengan putusnya perjanjian financial lease secara sepihak oleh lessee, maka lessor akan menuntut kepada lessee untuk meminta kembali barang yang telah dikuasai oleh lessee. Apabila barang/benda tidak ditarik kembali oleh lessor maka lessor adalah pihak yang dirugikan, karena sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian financial lease.<sup>13</sup>

## 2. Kedudukan Benda Setelah diputusnya sepihak oleh lessee dalam perjanjian financial lease

Untuk dapat mengetahui kedudukan benda dalam perjanjian leasing, maka sebenarnya telah diperjanjikan sesuai dengan kesepakatan antara lessor dan lessee, yang mana dalam perjanjian tersebut mengikuti asas tentang kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata.

Obyek dalam perjanjian leasing sebelum perjanjian financial lease ditandatangani oleh lessor dan lessee, maka status benda tersebut mutlak menjadi milik lessor yang dalam hal ini lessor dapat membeli benda tersebut dari supplier. Perjanjian financial lease dapat juga terjadi ada tiga pihak yaitu supplier sebagai penyedia barang modal, lessor

11 Rasjim Wiraatmadja, 1996, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, Jakarta, PT. Bank NISP, hlm. 32.

12 Mahkamah Agung RI, 1989, *Masalah Leasing*, Jakarta, hlm. 10.

13 Sukardi, Op. cit 68

sebagai pemilik dana dan lessee sebagai pengguna atau yang memperoleh manfaat ekonomi dari benda tersebut.

Dalam perjanjian financial lease dalam penelitian ini adalah termasuk benda berwujud dan merupakan benda bergerak atas nama, karena bentuk dan jenis inilah yang membedakan dalam peralihannya terhadap pihak ketiga. Terhadap benda bergerak tidak atas nama penyerahannya cukup dengan penyerahan nyata tetapi terhadap benda bergerak atas nama disamping dengan penyerahan nyata maka harus diikuti dengan penyerahan yuridis.

Dalam hal obyek perjanjian leasing masih berada pada supplier maka status benda tersebut adalah murni menjadi milik supplier, karena lessor belum menyerahkan sejumlah dana untuk membeli barang tersebut, dengan demikian belum terjadi ikatan apapun antara supplier, lessor dan lessee. Akan tetapi setelah terjadi perjanjian financial lease, maka baru terjadi perikatan dari para pihak tersebut. Pada kenyataannya terjadinya perikatan perjanjian financial lease diawali dari keinginan lessee untuk memperoleh barang modal untuk kepentingan usahanya.

Setelah terjadi perjanjian financial lease tersebut maka dump truck tersebut akan diserahkan penguasaannya oleh Lessor kepada Lessee. Dan mekanisme penyerahannya adalah secara nyata (*feitelijk levering*) dan *juridische levering* adalah penyerahan milik beserta hak untuk memiliki suatu benda kepada pihak lainnya.

Dengan dikuasanya obyek benda dalam perjanjian financial lease oleh Lessee, maka Lessee telah memperoleh manfaat secara ekonomis dari benda tersebut. Lessee akan bertanggungjawab atas penggunaan atas obyek benda dalam perjanjian financial lease. Pertanggungjawaban lessee tersebut dapat diartikan bahwa atas hilangnya barang/musnahnya benda, maka lessee akan mempertanggungjawabkan pada lessor.

Kedudukan benda dalam perjanjian Finansial Lease, meskipun perjanjian telah diputus secara sepihak oleh lessee adalah tetap milik lessor, kecuali keputusan perjanjian itu dilakukan adanya kesepakatan antara lessor dan lessee, yang selanjutnya lessee mempergunakan hal opsi sebagaimana di perjanjian sebelumnya, maka setelah lessee menyatakan hak opsinya untuk membeli benda yang menjadi objek leasing, benda

tersebut akan menjadi hak milik lessee. Hal ini berbeda dengan kedudukan benda dalam perjanjian dengan jaminan, gadai, Financial, jaminan hak atas tanah dan lain-lain.

Kedudukan benda setelah putusannya perjanjian, yaitu antara kedudukan benda sebagai jaminan dan kedudukan benda dalam perjanjian Finansial Lease, dimana lessor mendapatkan hak milik atas benda bergerak atau benda tak bergerak yang kemudian diserahkan untuk dipakai lessee, untuk suatu jangka waktu yang maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis benda yang bersangkutan, dan sebaliknya, lessee berkewajiban membayar kepada lessor, seluruh biaya lessor untuk mendapatkan barang itu, ditambah dengan ongkos-ongkos pembiayaan lessor dan keuntungan bagi lessor. Perjanjian untuk memakai barang itu tidak dapat diakhiri oleh lessee, sehingga dengan demikian lessee yang memikul risiko ekonomis barang itu. Risiko ekonomis adalah risiko atas pertambahan atau penurunan nilai barang yang bersangkutan dan Lessee membukukan barang itu sebagai aktivasnya dan lessee juga harus mencatatkan hutangnya kepada lessor.

Pada saat berakhirnya jangka waktu yang diperjanjikan, lessee dapat mengembalikan barang itu kepada lessor, atau dapat membelinya dengan harga yang relatif rendah sebagai mana telah diperjanjikan terlebih dahulu, atau lessee dapat memperpanjang jangka waktu leasing dengan syarat-syarat yang disetujui bersama.

### 3. Penuntutan terhadap Pihak Ketiga

Penuntutan oleh lessor terhadap pihak ketiga terjadi karena seringkali lessee menyalahgunakan benda yang menjadi objek perjanjian financial lease, yaitu dengan cara dijual kepada pihak ketiga. Hal ini dimungkinkan karena dump truck (objek leasing) sebagai benda bergerak atas nama, yang mana sebenarnya BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor) adalah atas nama lessee yang kemudian menjadi jaminan dan dikuasai lessor sedangkan lessee hanya membawa STNK (Surat Tanda Nomor Kendaraan) atas namanya.

Financial lease merupakan suatu perjanjian kontrak yang salah satu sifatnya adalah *noncancelable* bagi pihak lessee. Perjanjian kontrak tersebut menyatakan bahwa lessee bersedia untuk melakukan serangkaian pembayaran uang atas

penggunaan suatu asset yang menjadi obyek lease. Lessee berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak kepemilikannya tetap dipegang oleh lessor.

Lessor berkepentingan memperoleh suatu imbalan jasa (uang sewa) yang pada pokoknya merupakan tebusan berkala harga perolehan barang ditambah ongkos pembiayaan, dan lagi pula pihak lessee tetap berkewajiban membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut serta mengembalikan barang yang di-"lease". Kewajiban lessee untuk membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut tidak terhenti atau berkurang, walaupun barang yang menjadi obyek lease itu musnah. Bahkan lessee tetap berkewajiban membayar seluruh imbalan jasa walaupun lessee mungkin belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut.<sup>14</sup> Dalam melakukan transaksi jual beli antara lessee dan pihak ketiga pada kenyataannya tidak sepengetahuan oleh lessor, hal ini merupakan indikasi bahwa pihak ketiga tersebut tidak beritikad baik karena pihak ketiga tersebut membeli tanpa disertai Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor yang nota bene masih dijadikan jaminan dan dikuasai oleh lessor. Dengan penjualan benda oleh lessee kepada pihak ketiga, ini berarti lessee telah wanprestasi karena dalam perjanjian semula lessee tidak diperbolehkan untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak ketiga, sehingga lessor dapat menuntut pada pihak ketiga yang tidak beritikad baik.

Lessor tidak dapat menuntut pada pihak ketiga apabila penjualan oleh lessee sudah mendapat persetujuan dari lessor, hal ini menunjukkan bahwa pihak ketiga ketika membeli sudah beritikad baik. Lessor berkedudukan sebagai penyandang dana, baik tunggal atau bersama-sama dengan penyandang dana lainnya, sementara barang obyek leasing disediakan oleh pihak ketiga atau oleh lessee sendiri. Sebaliknya pada sewa menyewa biasa, barang obyek sewa adalah memang miliknya lessor. Jadi kedudukan lessor adalah sebagai pihak yang menyediakan barang obyek sewa.

### C. Simpulan

1. Putusnya perjanjian financial lease diluar klausul perjanjian dapat terjadi karena sesuai

dengan klausul perjanjian financial lease dan dapat terjadi karena alasan diluar perjanjian financial lease.

2. Kedudukan benda yang menjadi objek dalam perjanjian financial lease adalah milik lessor yang tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga selama perjanjian berlangsung. Apabila lessee mengalihkan benda yang menjadi objek perjanjian kepada pihak ketiga berarti lessee telah melanggar perjanjian financial lease.
3. Lessor dapat menuntut kepada pihak ketiga jika pihak ketiga tersebut ketika membeli benda yang menjadi objek leasing tersebut beritikad buruk, hal ini terjadi jika pihak ketiga membeli benda yang menjadi objek leasing tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu ada penyerahan nyata dan penyerahan yuridis.

### DAFTAR PUSTAKA

- Burton, Richard S, 1996, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Dulles Marpaung, Charles, 1985, *Pemahaman Mendasar atas usaha leasing*, Jakarta: Integrita press.
- Fuady, Munir, 1997, *Hukum Bisinis dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir, 1999, *Hukun tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini, 1985, *Lembaga Leasing*, Kursus Leasing III, Jakarta: Dept Keuangan Indonesia.
- Meliala, A. Qirom Samsudin, 1986, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberti.
- Prodjodikoro, Wiryono, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Rasjim Wiraatmadja, 1996, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, Jakarta: PT. Bank NISP.
- Salim HS, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, BW, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyatmi, Sri, Sudiarto, 1992, *Prolematika Leasing di Indonesia*, Jakarta: Media Cipta.
- Sukardi, Eddy P, 1999, *Mekanisme Leasing*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

14 Richard Burton S., 1996, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 140.

- Subekti R, R Tjitrosudibio, 2000, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Tunggal, Arif Jhohan & Amin Widjaya Djohan Tunggal, 1994, *Akuntansi Leasing*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1989, *Masalah Leasing*, Jakarta
- Adhiprabawa M.V, 1985, *Makalah Leasing, Suatu Tinjauan Masalah Akuntansi, Perpajakan serta Pengelolaan dana.*