

**KEDUDUKAN SURAT KUASA JUAL BELI DALAM
PERJANJIAN *LEASING* ATAS KENDARAAN RODA EMPAT
PADA PT. MITSUI *LEASING CAPITAL* INDONESIA
CABANG MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

M. ARIF SYAHPUTRA
NPM : 1306200153



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
M E D A N
2 0 1 7**

ABSTRAK

KEDUDUKAN SURAT KUASA JUAL BELI DALAM PERJANJIAN *LEASING* ATAS KENDARAAN RODA EMPAT PADA PT. MITSUI *LEASING CAPITAL INDONESIA CABANG MEDAN*

Oleh:

M. ARIF SYAHPUTRA

Perjanjian *leasing* terdapat kemungkinan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian, sebagai contoh kelalaian pihak *lessee* dalam menjaga barang modal di tengah berlangsungnya proses pelaksanaan *leasing* tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan, Untuk mengetahui akibat hukum surat kuasa jual beli yang dibatalkan dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan, Untuk mengetahui hambatan dan solusi penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pemecahan permasalahan yang dikemukakan. Data yang dipergunakan adalah data sekunder dan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa Kedudukan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan adalah untuk menjamin pelunasan hutang debitur, dalam arti kreditur sangat berkepentingan untuk mengambil pelunasan hutang tersebut demi untuk memperkecil atau mengurangi kerugian bahkan mencegah kerugian dalam menyalurkan kredit dan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi keamanan kreditur. Akibat hukum surat kuasa jual beli yang dibatalkan dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada dasarnya bersifat sepihak dan setiap saat bisa ditarik sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa, namun dengan catatan, pencabutan tersebut baru sah setelah hak-hak penerima kuasa telah dipenuhi oleh pemberi kuasa. Hambatan dan solusi penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan adalah masalah keterlambatan pembayaran. Apabila keterlambatan pembayaran sudah mencapai *customer over due* (lebih dari 180 hari), maka dilakukan penyitaan terhadap kendaraan bermotor, proses penyitaan itu sendiri dimulai dengan adanya surat perintah sita.

Kata Kunci: Surat Kuasa, Jual Beli, *Leasing*.

KATA PENGANTAR



Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas segala petunjuk rahmat dan karunia-Nya, dan shalawat beriring salam juga Penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini berjudul “Kedudukan Surat Kuasa Jual Beli Terhadap Perjanjian *Leasing* atas Kendaraan Roda Empat pada PT.Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan” sebagai salah satu syarat akademis untuk menyelesaikan program studi sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan do'a dari berbagai pihak dan dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya dan teristimewa untuk Ibunda yang telah banyak memberikan dukungan moril, materil dan kasih sayang serta do'a yang tidak pernah putus sehingga dapat mengantarkan Penulis hingga sekarang. Selain itu Penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Agussani, MAP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
2. Ibu Ida Hanifah, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Bapak Zainuddin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Ibu Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum dan Ibu Ike Sumawaty, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing dan memberi banyak masukan-masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada Penulis dari semester I s/d semester VIII ini.
7. Azwar Hasyim Nasution, S.E., Ibnu Afif Suharyono, S.H., M.Reza Rizki, Amd, dan M. Fadillah. Mereka adalah sahabat yang selalu memberi dukungan serta semangat untuk menyelesaikan skripsi ini, semoga persahabatan berlangsung sampai akhir hayat.
8. Dwi Ahsani Taqwim, Aditya Pranata, Kiki Dira Permata Sari, Cakra Aulia Sebayang, dan Arief Qudni Nasution Selaku Sahabat yang secara bersamaan sibuk dalam penulisan skripsi untuk bersama-sama wisuda tahun ini.
9. Bapak Budi Utomo, S.E. selaku *Branch Manager* , Bapak Drs. M. Soim selaku *Head Collection Division*, Ibu Rohani selaku *Head Finance Accounting and General Affairs Division* serta Ibu Tania Widoreni, S.H. selaku *Human Resource Division* yang telah bersedia memberikan izin kepada saya untuk riset di PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.
10. Bapak Dayu Triwandana selaku *Collection Division* yang telah bersedia menjadi nara sumber untuk diwawancarai di PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan
11. Serta Seluruh *Staff* dan Karyawan PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan yang telah memberi semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

12. Abangda Muhammad Arian Torang Perkasa Lubis, S.P., Abangda Muhammad Joko Hariadi, S.Kom. dan Abangda Muhammad Iman Suwito serta teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu, saya ucapkan banyak terima kasih atas saran-saran yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna sebagaimana layaknya karya manusia yang naif. Akan tetapi, Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi setiap orang yang membacanya.

Medan, Maret 2017
Penulis

M. ARIF SYAHPUTRA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian.....	6
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Metode Penelitian	8
1. Sifat penelitian	8
2. Sumber data.....	8
3. Alat pengumpul data.....	9
4. Analisis data.....	9
D. Definisi Operasional	10
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Pengertian Surat Kuasa	12
B. Perjanjian Jual Beli.....	21
C. Sewa Guna Usaha (<i>Leasing</i>)	25
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Kedudukan Surat Kuasa Jual Beli Dalam Perjanjian <i>Leasing</i> Atas Kendaraan Roda Empat pada PT. Mitsui <i>Leasing Capital</i> Indonesia Cabang Medan..	32

B. Akibat Hukum Surat Kuasa Jual Beli yang Dibatalkan dalam Perjanjian <i>Leasing</i> Atas Kendaraan Roda Empat pada PT. Mitsui <i>Leasing Capital</i> Indonesia Cabang Medan	57
C. Hambatan dan Solusi Penggunaan Surat Kuasa Jual Beli Dalam Perjanjian <i>Leasing</i> Atas Kendaraan Roda Empat pada PT. Mitsui <i>Leasing Capital</i> Indonesia Cabang Medan	63
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan dana atau modal bagi seseorang saat ini sangatlah penting, untuk memenuhi kebutuhan dana atau modal maka diperlukan suatu lembaga pembiayaan. Bank sebagai lembaga keuangan ternyata tidak cukup mampu untuk menanggulangi kebutuhan dana atau modal yang dibutuhkan masyarakat. Hal tersebut diakibatkan keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank, keterbatasan sumber dana, dan keterbatasan lain yang mengakibatkan kurang fleksibel dalam melakukan fungsinya¹ dan dalam hal tertentu tingkat resikonya lebih tinggi yang dikenal dengan lembaga pembiayaan, yang menawarkan bentuk-bentuk baru terhadap pemberian dana atau pembiayaan, yang salah satunya dalam bentuk sewa guna usaha atau *leasing*.

Leasing sebagai suatu perjanjian mempunyai alas hukum yang pokok yaitu asas hukum kebebasan berkontrak. Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak.² Konsekuensi penerapan asas kebebasan berkontrak dalam suatu aturan hukum mengakibatkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka. Artinya para pihak diberi kebebasan untuk menentukan isi dan kepada siapa perjanjian diperbuat.

¹ Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 3.

² Zulfirman. 2003. *Kebebasan Berkontrak Versus Hak Asasi Manusia (analisis Yuridis Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya)*, Medan: UISU Press, halaman 48.

Kehadiran lembaga perjanjian pembiayaan konsumen (*Leasing Agreement*) di Indonesia tergolong masih relatif baru jika dibandingkan dengan lembaga-lembaga pembiayaan lainnya seperti lembaga perbankan, lembaga asuransi atau lembaga keuangan bukan bank. Secara formal dapat penulis ungkapkan bahwa pengembangan usaha pembiayaan konsumen (*leasing*) di Indonesia dimulai pada tahun 1974 secara operasional usaha pembiayaan konsumen (*leasing*) ini mulai diatur oleh serangkaian surat keputusan dari aparat pemerintah yang berwenang dan terkait dalam masalah tersebut.

Tumbuh dan berkembangnya kegiatan pembiayaan konsumen (*leasing*) di Indonesia dilatar belakangi oleh semakin terasa beratnya memikul beban kredit oleh perusahaan yang baru merintis dalam dunia usaha, terutama dalam bidang usaha produksi baik produksi barang maupun jasa. Hal ini yang juga merupakan motor tumbuh dan berkembangnya kegiatan pembiayaan konsumen (*leasing*) yaitu faktor sulitnya prosedur untuk memperoleh kredit dari bank bagi perusahaan-perusahaan baru tersebut. Melihat kenyataan yang demikian, maka kehadiran lembaga pembiayaan konsumen (*leasing*) di Indonesia merupakan suatu angin segar bagi perusahaan-perusahaan baru tersebut.,

Prinsipnya ada dua pihak yang terkait dalam perjanjian *leasing* yaitu pihak *lessor* dan pihak *lessee*, namun tidak menutup kemungkinan terkait pihak lainnya. *Lessor* adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha (*leasing*)

yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa guna usaha (*leasing*).³

Fasilitas yang diadakan oleh perusahaan *leasing* sebagai perusahaan pembiayaan sangat meringankan konsumen/pasar yang kekurangan modal untuk membeli alat pendukung usaha maka *leasing* menjadi alternatif. Demikian pula kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan memberikan kemudahan bagi masyarakat yang membutuhkan sarana transportasi di Kota Medan dengan pembiayaan secara *leasing*. Sehingga menimbulkan perjanjian antara pihak *lessor* dalam hal ini PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan, dengan pihak *lessee* dalam hal ini pihak konsumen PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan. Hubungan *lessor* dan *lessee* merupakan hubungan timbal balik, menyangkut pelaksanaan kewajiban dan peralihan suatu hak atau tuntutan kewajiban dari kenikmatan menggunakan fasilitas pembiayaan, untuk itu antara *lessor* dan *lessee* dibuat perjanjian *financial lease* atau kontrak *leasing*, dimana perjanjian yang dimuat dan disepakati harus berbentuk perjanjian tertulis, tidak ada ketentuan khusus apakah harus dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan. Apabila ditinjau dari sudut hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, maka bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta otentik, seperti yang diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa: “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak dari apa yang dimuat di dalamnya“.

³ Salim HS. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 148.

Berdasarkan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal kebenaran akta otentik tersebut, Sedangkan akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta mengakui tanda tangannya dalam akta tersebut. Mengingat hal tersebut, maka banyak perusahaan *leasing* yang membuat perjanjian *leasing* secara notariil. Dalam perjanjian dimana bentuk, syarat atau isi yang dituangkan dalam klausul-klausul telah dibuat secara baku (*standard contract*) maka posisi hukum (*recht positie*-kedudukan hukum) pembeli tidak leluasa atau bebas dalam mengutarakan kehendak. Hal ini bisa terjadi karena pembeli tidak mempunyai kekuatan menawar (*bargaining power*). Dalam *standard form contract* pembeli disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh penjual, sedangkan pembeli hanya dapat mengajukan perubahan pada hak-hak tertentu, misalnya tentang harga, tempat penyerahan barang dan tata cara pembayaran, di mana hal inipun dimungkinkan oleh penjual. Tentang hal-hal essensial dalam perjanjian, misalnya mengenai pembatalan perjanjian, cara penyelesaian perselisihan, risiko perjanjian, tidak dapat ditawar lagi. Untuk itu diperlukan campur tangan pemerintah tentang syarat-syarat dalam perjanjian baku.

Umumnya dalam perjanjian baku hak-hak penjual lebih menonjol dibandingkan hak-hak pembeli, karena pada umumnya syarat-syarat atau klausul bagi pembeli merupakan kewajiban-kewajiban saja. Sehingga dengan demikian antara hak-hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli tidak seimbang. Kebebasan berkontrak akhirnya menjurus kepada penekanan oleh pihak penjual

kepada pembeli. Memberi perlindungan hukum kepada pembeli, maka perlu adanya pembatasan kebebasan berkontrak. Untuk itu perlu campur tangan pemerintah guna melindungi pihak yang lemah, dalam hal ini pembeli, melalui peraturan perundang-undangan. Hal tersebut penting karena mengingat menyangkut kepentingan rakyat banyak dan pembangunan ekonomi.

Leasing termasuk bisnis yang *loosely regulated*, dimana perlindungan para pihaknya hanya sebatas itikad dari masing-masing pihak tersebut yang dituangkan dalam bentuk perjanjian *leasing*. Terdapat kemungkinan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian, sebagai contoh kelalaian pihak *lessee* dalam menjaga barang modal di tengah berlangsungnya proses pelaksanaan *leasing* tersebut. Menyangkut terhindar dari risiko adalah tidak terikatnya seorang *lessee* pada kemungkinan hilang atau rusaknya obyek *leased*, karena antisipasi keadaan tersebut telah beralih ke asuransi, dalam hal pembayaran uang sewa atau pembayaran lain yang menjadi kewajiban *lessee* dalam perjanjian.

Pelanggaran perjanjian yang berupa kelalaian dari pihak *lessee* tersebut bisa merugikan pihak *lessor*, terutama apabila kelalaiannya berpengaruh secara langsung terhadap obyek *leasing*. Untuk itu perlu diadakan upaya perlindungan hukum terhadap kepentingan *lessor* agar terhindar dari risiko kerugian atau kehilangan obyek *leasing*. Oleh karena itu, menarik sekali untuk diadakan penelitian mengenai tanggung jawab *lessee* terhadap obyek perjanjian dalam

praktek perjanjian sewa guna usaha/*leasing*, khususnya di PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dipilih judul skripsi tentang "Kedudukan Surat Kuasa Jual Beli dalam Perjanjian *Leasing* Atas Kendaraan Roda Empat Pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan".

1. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana Kedudukan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan ?
- b. Bagaimana akibat hukum surat kuasa jual beli yang dibatalkan dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan ?
- c. Bagaimana hambatan dan solusi penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian dalam penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat:

- a. Secara teoritis:
 - 1) Sebagai bahan informasi bagi akademisi dan untuk pengembangan wawasan dan kajian tentang penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing*

Capital Indonesia Cabang Medan untuk dapat menjadi bahan perbandingan bagi kajian lanjutan.

- 2) Memperkaya khasanah perpustakaan hukum khususnya di bidang hukum keperdataan.
- b. Secara praktis :
- 1) Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi perusahaan dalam menyelesaikan masalah penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.
 - 2) Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat khususnya memberikan informasi ilmiah mengenai penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum surat kuasa jual beli yang dibatalkan dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.
3. Untuk mengetahui hambatan dan solusi penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

C. Metode Penelitian

1. Sifat penelitian.

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab atau dipecahkan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang peran surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

2. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari penelitian di PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan. Data sekunder diperoleh melalui:

- a. Bahan hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Presiden

Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.

- b. Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini.
 - a. Bahan hukum tersier yaitu berupa Kamus Umum Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

3. Alat pengumpul data

Pengumpul data digunakan metode:

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*) yang diperoleh dari beberapa literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan dan dokumentasi lainnya seperti majalah, internet serta sumber-sumber teoritis lainnya yang berhubungan dengan peran surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.
- b. Penelitian lapangan (*field research*) yaitu melalui wawancara dengan nara sumber yang berwenang di PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

4. Analisis data

Data yang terkumpul tersebut akan dianalisa dengan seksama dengan menggunakan analisis kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan

balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Kedudukan adalah keadaan yang sebenarnya tentang suatu perkara hingga sekarang yang dinyatakan sebagai status dan sebagainya.⁴
2. Surat kuasa menurut Pasal 1792 KUH. Perdata adalah persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.
3. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵
4. Perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan dimana disatu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.⁶
5. Sewa guna usaha (*leasing*) adalah perjanjian penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating list*) untuk dipergunakan *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.⁷

⁴ Kamus Digital, "Pengertian Peran ", melalui <http://www.artikelsiana.com/.html>, diakses tanggal 15 Januari 2017 Pukul 22.¹⁵ Wib.

⁵ R. Subekti. 2002. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, halaman 1.

⁶ Y. Witanto. 2012. *Dimensi Kerugian Negara dalam Hubungan Kontraktual*. Bandung: Mandar Maju, halaman 115.

⁷ Mariam Darus Badruzaman. 2004. *Aneka Hukum Bisnis* Bandung: Alumni, halaman 32.

6. Kendaraan roda empat alat transportasi yang berguna untuk memindahkan barang atau orang dari satu tempat ke tempat lain.
7. PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan adalah perusahaan pembiayaan yang merupakan lokasi penelitian ini dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Surat Kuasa

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa surat kuasa adalah persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa ini oleh Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan sebagai persetujuan, dimana seorang A misalnya, memberi kuasa pada seorang B (kuasa diterima baik oleh B) untuk melakukan hal sesuatu guna A dan atas nama si A. “Hal sesuatu ini selalu diartikan sebagai suatu perbuatan hukum (*rechts handling*).⁸

Menurut Zulhendry bahwa pemberian kuasa adalah:

Suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa ini dapat berupa suatu surat perintah yang harus dilakukan atas nama pemberinya, sehingga dijumpai lembaga hukum perwakilan. Pemberian ini dapat berupa suatu surat perintah yang harus dilakukan atas nama pemberinya, sehingga dijumpai lembaga hukum perwakilan.⁹

Mengenai sampai dimanakah luasnya kuasa atau perintah itu terdapat dua pendapat yaitu:

1. Hal yang menjadi perselisihan paham adalah bahwa suatu pendapat berpegang teguh pada adanya kata tersebut. Artinya bahwa yang dinamakan oleh KUH. Perdata pemberian kuasa (*lastgeving*) itu adalah pemberian kuasa yang disertai perwakilan.
2. Pendapat kedua menganggap seolah-oleh kata-kata ‘atas nama’ tidak termuat dalam Pasal 1792 KUH. Perdata dan menganggap bahwa yang dimaksud oleh KUH. Perdata dinamakan dan diatur selaku *lastgeving*

⁸Zulhendry, “Pengertian Surat Kuasa, Jenis dan Unsur”, melalui <http://dd-jurnalblogspot.co.id>, diakses tanggal 15 Januari 2017 Pukul 10.00 wib.

⁹*Ibid.*

adalah pemberian kuasa pada umumnya, jadi tidak disertai perwakilan.¹⁰

Perwakilan berarti bahwa dalam hubungan antara si kuasa dan seorang ketiga yang diikat bukan si kuasa melainkan orang yang diwakili yaitu si pemberi kuasa, perwakilan ini tidak ada apabila si kuasa bertindak terhadap seorang ketiga seolah-olah untuk kepentingan dan atas kemauannya sendiri, seolah-olah tidak ada orang lain yang menyuruhnya bertindak demikian. Dengan perkataan lain pemberian kuasa tanpa perwakilan hanya mengenai hubungan *intern* antara si pemberi kuasa dan si kuasa, sedangkan perwakilan hanya mengenai hubungan *ekstern* si pemberi kuasa dan pihak ketiga. Oleh karena itu sudah jelas kata-kata 'atas nama' yang disebutkan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka pendapat kedualah yang wajib mengajukan alasan-alasan yang tepat untuk menyatakan bahwa penyebutan kata-kata tersebut sama sekali tidak ada artinya.

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat dengan tegas bentuk keadaan hukum yaitu sebagai berikut :

1. Pemberian yang berupa kuasa atau perintah disertai pewenangan perwakilan.
2. Pemberian yang berupa perintah atau kuasa tanpa adanya pewenangan perwakilan.
3. Kewenangan perwakilan tanpa pemberian kuasa atau perintah.

Syarat-syarat pemberian kuasa tidak ada diatur secara tegas dalam undang-undang, namun demikian penulis mencoba untuk menjelaskan secara singkat melalui Pasal 1798 KUH. Perdata misalnya: Seorang perempuan dan seorang

¹⁰ *Ibid.*

yang belum dewasa dapat ditunjuk menjadi kuasa tetapi si pemberi kuasa tidaklah mempunyai tuntutan hukum, terhadap orang yang belum dewasa dan terhadap orang perempuan yang bersuami iapun tidak mempunyai tuntutan hukum, selainnya menurut aturan-aturan yang dituliskan dalam Bab ke 5 dan 7 buku ke I KUH. Perdata.

Pasal 1797 KUH. Perdata menyebutkan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit. Pasal 1797 KUH. Perdata itu menegaskan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kekuasaannya. Misalnya si kuasa memberi kuasa kepada B, dimana B hanya dapat melakukan apa yang dikuasakan kepadanya atau sepanjang yang menyangkut tugas yang diberikan kepada si B.

Pemberian kuasa sifatnya adalah konsensual, karena itu adanya konsensus antara pemberi kuasa dan penerima kuasa sudah cukup bagi terbentuknya suatu perjanjian pemberian kuasa. Bahkan konsensus penerima kuasa sudah terjadi secara diam-diam suatu pemberian kuasa (Pasal 1793 KUH. Perdata). Dengan perkataan lain pemberian kuasa tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. Tentu saja untuk kepastian pembuktian, maka sebaiknya diadakan tertulis, tetapi perlu diingat bahwa Pasal 1793 ayat (2) KUH. Perdata memperkenalkan pemberian kuasa secara lisan. Dalam praktek banyak juga dipergunakan kuasa lisan. Namun meskipun demikian penggunaan kuasa lisan hendaknya dilakukan secara berhati-

hati dan dibatasi pada pengurusannya saja. Kuasa untuk melakukan tindakan pemelikan (*beschikking*), misalnya menjual termasuk menjamin barang tidak bergerak dan barang bergerak yang bernilai cukup tinggi sebaiknya dilayani apabila diberikan dalam bentuk tertulis (akta), boleh juga dalam bentuk akta notaris atau akta yang penandatangannya dilegalisir pejabat yang berwenang. Ini semua mencegah penyalahgunaan lembaga kuasa lisan yang akibatnya dapat menimbulkan kesulitan dikemudian hari.

Telah diketahui bahwa pemberian kuasa itu sifatnya konsensuil, adakalanya undang-undang memerintahkan bentuk tertentu:

1. Kuasa pemberian hipotik harus dalam bentuk akta autentik/akta notaris (pasal 1171 ayat 2 KUH. Perdata).
2. Kuasa untuk menerima penghibaan juga harus dengan akta autentik (pasal 1683 KUH. Perdata).

Ketentuan-ketentuan ini adalah merupakan pengecualian dari dasar konsensuil tadi. Namun ada beberapa sarjana berpendapat, adalah lebih baik jika pengecualian ini diperlukan sampai kepada semua perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu. Dengan kata lain, jika undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus dituangkan dalam bentuk tertulis (perdamaian-dading) atau bahkan dengan akta autentik (pendirian perseoran terbatas dan akta hibah) hendaknya kuasa untuk membuat perjanjian demikian juga diberikan dalam bentuk tertulis/akta autentik.

Prinsipnya, pemberian kuasa dapat dilakukan untuk segala jenis perbuatan hukum, akan tetapi terutama dan terpenting tentulah pemberian kuasa dalam bidang hukum harta kekayaan, meskipun tidak kurang pentingnya pemberian

kuasa dalam bidang hukum keluarga. Tentu saja ada beberapa perbuatan yang dipandang sangat pribadi sifatnya, sehingga tidak boleh diwakilkan pada orang lain, misalnya pembuatan surat wasiat, memungkiri sahnya anak oleh sang suami, atau hanya boleh diwakilkan sampai batas tertentu (kuasa untuk melangsungkan perkawinan).

Menurut Pasal 1795 KUH. Perdata dikenal dua jenis surat kuasa yaitu sebagai berikut:

1. Surat kuasa khusus

Pemberian kuasa secara khusus adalah hanya merupakan mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih. Karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh perima kuasa.

Misalnya: untuk mengalihkan hak barang bergerak atau tidak bergerak, meletakkan hipotik, melakukan suatu perdamaian atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik.

Mengajukan suatu perkara gugatan di muka Pengadilan menurut Pasal 123 HIR diperlukan suatu kuasa khusus tertulis. Sifat khusus ini ditujukan pada keharusan menyebutkan nama pihak yang digugat dan mengenai perkara apa. Kuasa tersebut boleh diberikan secara lisan, apabila penggugat membawa orang yang akan diberi kuasa itu ke depan sidang pengadilan. Kemudian di depan sidang itu menyatakan kehendaknya untuk memberikan kuasa kepada orang yang dibawanya itu untuk mengurus perkara yang akan diperiksa, pemberian kuasa mana diterima oleh orang tersebut. Begitu pula untuk minta

banding dan kasasi diperlukan suatu surat kuasa khusus, dimana disebutkan putusan dari Pengadilan yang dirujuk dan tanggal berapa, nomor berapa dan siapa pihak lawannya.

2. Surat kuasa umum

Pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan (Pasal 1797 KUH. Perdata). Pasal 1796 KUH. Perdata menentukan bahwa kuasa yang diberikan dalam kata-kata umum (*in algemene bewoordingen*) hanya meliputi tindakan pengurusan (*daden van beheer*) saja.

Tindakan penguasaan (*beschikking*) seperti menjual, menjamin diperlukan khusus. Apakah suatu perbuatan itu termasuk perbuatan pengurusan atau perbuatan penguasaan tidak dapat ditetapkan begitu saja melainkan harus dipertimbangkan kasus per kasus. Namun secara garis besar dapat dikatakan bahwa:

1. Mengurus (*beheren*) suatu barang artinya menjaga dan memelihara agar barang itu tetap dalam keadaan utuh dan jika mungkin juga berubah dan menghasilkan.
2. Menguasai (*beschikking*) artinya merubah status hukum barang itu termasuk mentransfer atau membebani.

Perbuatan menjual pada suatu kasus merupakan tindakan penguasaan, Tetapi pada kasus lain mungkin hanya merupakan tindakan pengurusan. Menjual suatu rumah yang sudah lama ditempati adalah tindakan penguasaan,

akan tetapi penjualan rumah oleh manager suatu perusahaan real estate adalah tindakan pengurusan, karena urusan sehari-hari dari usaha tersebut justru membangun dan menjual rumah.

Pemberian suatu kuasa umum hanya memberi kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan, misalnya terhadap perusahaan sipemberi kuasa untuk mengurus perusahaan itu dengan sendirinya pemberian kuasa itu untuk mengurus sebuah toko meliputi kekuasaan untuk menjual barang-barang dagangan yang berada didalam toko itu dan untuk membeli *stock* baru, karena itu termasuk pengertian harus mengurus toko yang tidak boleh dilakukan adalah menjual tokonya.

Menurut Djaja S. Meliala, menyebutkan bahwa suatu pemberian kuasa itu akan berakhir jika:

1. Atas kehendak pemberi kuasa
2. Atas permintaan penerima kuasa
3. Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan
4. Salah satu pihak meninggal dunia
5. Salah satu pihak dibawah pengampuan (*curatele*)
6. Salah satu pihak dalam keadan pailit
7. Karena perkawinan perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.¹¹

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, apabila hal yang tersebut dikehendaknya dan juga apabila ada alasan untuk memaksa kuasa untuk mengembalikan kuasanya yang dipegang. Pasal 1814 KUH. Perdata adalah bahwa pencabutan sepihak dapat dilakukan oleh pemberi kuasa pada setiap saat yang dikehendaknya dengan pemberitahuan terlebih dahulu dari pemberi kuasa kepada

¹¹Djaja S. Meliala, "Berakhirnya Perjanjian Pemberian Kuasa", melalui <http://klinikhukumku.blogspot.co.id>, diakses tanggal 15 Januari 2017 Pukul 10.00 wib.

kuasa. Pemberi kuasa setiap saat dapat menuntut untuk menghindari adanya kemungkinan penyalahgunaan dari kuasa apabila pemberi kuasa telah mencabut kuasanya, apabila kuasa telah dicabut akan tetapi kuasa tetap juga mempergunakannya, maka kuasa dapat dianggap telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Berakhirnya dengan jalan pencabutan kuasa ini dapat berakibat langsung kepada pihak ketiga dan juga untuk menghindari perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh kuasa dengan pihak ketiga, perjanjian yang dimaksudkan adalah perjanjian yang telah dibuat kuasa dengan pihak ketiga yang mana mereka ini tidak mengetahui perihal telah dicabutnya kuasa oleh pemberi kuasa, maka pencabutan itu haruslah dilakukan secara terbuka dengan jalan diumumkan dalam beberapa surat kabar dan diberitahukan melalui surat-surat kepada pihak atau relasi yang berkepentingan.

Pelepasan dilakukan oleh si penerima kuasa adalah pembatalan sepihak, pelepasan dilakukan oleh kuasa dengan jalan memberitahukan kehendak tersebut kepada pemberi kuasa dengan jalan:

- a. Pelepasan suatu kuasa ini tidak boleh dilakukan pada waktu yang tidak layak (*ontijding*). Misalnya: jika pelepasan kuasa tadi tepat pada waktu yang pasti, dapat membawa kerugian kepada pemberi kuasa, berarti saat pelepasan tersebut jelas tidak layak. Terhadap pelepasan kuasa yang seperti ini, mengakibatkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk membayar segala kerugian yang diderita si pemberi kuasa.

- b. Pelepasan dapat juga dilakukan kuasa walaupun hal tersebut akan menimbulkan kerugian kepada pemberi kuasa apabila ternyata kuasa sendiri akan mengalami kerugian jika kuasa tersebut diteruskan oleh kuasa.

Penerima kuasa telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian penerima kuasa dari pemberi kuasa dan sudah mulai dikerjakan oleh si kuasa, maka urusan itu harus diselesaikannya dengan baik dahulu, sebelum diperbolehkan mengundurkan diri dan diwajibkan kepada penerima kuasa untuk melaporkan hasilnya pada pemberi kuasa.

Salah satu pihak meninggal dunia, maka berakhir pula persetujuan pemberian kuasa ini, karena pemberian kuasa ini tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi pada pihak yang mengikatnya. Sehubungan dengan berakhirnya persetujuan kuasa disebabkan salah satu pihak meninggal dunia, maka perlu diketahui akibat yang dapat timbul baik atas diri kuasa sendiri maupun terhadap ahli waris, yaitu:

1. Apabila pemberi kuasa meninggal dunia terlebih dahulu dan kuasa tidak mengetahuinya sehingga tetap meneruskan kuasanya yang diberikan seperti sediakala, maka tindakan atau perikatan yang dilakukannya dalam hal pelaksanaan tugas tersebut tetap dianggap sah dan berharga.
2. Apabila pihak ketiga tidak mengetahui kematian dari pemberi kuasa, maka segala apa yang dilakukan oleh si kuasa dengan pihak ketiga juga dianggap sah dan berharga. Apabila yang meninggal dunia tersebut penerima kuasa, maka seseuai dengan ketentuan Pasal 1819 KUH. Perdata, para ahli waris penerima kuasa harus segera mungkin memberitahukan kematian tersebut kepada si pemberi kuasa.¹²

Orang yang belum dewasa dapat ditunjuk menjadi kuasa tetapi pemberi kuasa tidak mempunyai tuntutan terhadap orang yang belum dewasa, selainnya menurut ketentuan umum mengenai perjanjian yang diperbuat oleh orang yang belum dewasa, iapun tidak mempunyai tuntutan hukum, kecuali menurut Buku I

¹² *Ibid.*

bab V dan VII KUH. Perdata (Pasal 1798 KUH. Perdata) pemberian kuasa itu dapat dimintakan pembatalan oleh orang tua, wali dari orang yang belum dewasa dan sebagai akibat pembatalan kuasa tersebut juga tiap perjanjian yang telah dibuat oleh orang belum dewasa dengan pihak ketiga menjadi batal juga. Pemberi kuasa atau penerima kuasa apabila telah dinyatakan pailit maka perjanjian kuasa yang telah diberikan maupun diterima adalah batal demi hukum.

Jika seorang konsumen (wanita) yang memberikan kuasa maupun yang menerima kuasa, maka dengan keluarnya Yurisprudensi yang berstatus isteri sepenuhnya dapat bertindak melalui hukum, maka ketentuan yang berkenaan dengan hal ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya (pemberian kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa) jika hal itu dikehendakinya dan jika alasan untuk itu memaksa kuasa mengembalikan kuasa yang dipegangnya (Pasal 1814 KUH. Perdata) apabila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela maka si kuasa dapat dipaksa dengan melalui proses pengadilan yang akan menetapkan keputusannya.

B. Perjanjian Jual Beli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dapat dilihat unsur-unsur dari perjanjian jual beli yaitu adanya penyerahan suatu benda dan pembayaran harga dari benda yang

diserahkan. Dengan demikian jika tidak terlaksana penyerahan benda dan pembayaran akan harga benda maka dianggaplah perjanjian jual beli itu tidak pernah ada.

R. Subekti menyebutkan :

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en ver koop* yang satu '*verkoop*' (menjual) sedangkan yang lainnya '*koopt*' (membeli).¹³

Perjanjian jual beli itu termasuk ke dalam jenis perjanjian timbal balik, dan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang membebaskan kepada para pihak hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban yang dimaksud di sini adalah hak dan kewajiban pembeli dan pihak penjual dalam suatu perjanjian jual beli. Sehubungan dengan hak dan kewajiban yang dimaksud adalah merupakan suatu akibat dari diadakannya persetujuan jual beli yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan kata lain dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli yang mempunyai sifat obligatoir, maka akan timbul akibat hukum berupa adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tersebut. Hak adalah sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum.¹⁴

¹³ R. Subekti. *Op. Cit*, halaman 2

¹⁴ Ojak Nainggolan. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Medan: Indonesia Media, halaman

Hak dari penjual adalah menerima pembayaran atas harga barang-barang yang telah diserahkan kepada pembeli (Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Kewajiban penjual adalah:

1. Penyerahan barang yang telah diperjanjikan kepada pihak pembeli.
2. Menanggung atas barang yang diperjanjikan kepada pihak pembeli.

Menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kewajiban penjual tentang menanggung atas barang yang diserahkan kepada si pembeli mempunyai 2 (dua) pengertian yaitu :

1. Penguasaan terhadap barang yang diserahkan secara aman dan tenteram.
2. Cacat yang tersembunyi (tidak dapat dilihat).

Perjanjian jual beli ini pihak penjual berkewajiban terhadap kedua kewajiban itu dengan berpedoman kepada Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Menjamin penguasaan atas benda berlangsung secara aman, dimaksudkan adalah penanggungan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadinya jual beli, jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga kepada pembeli yang mengatakan bahwa dirinya sebagai pemilik atas barang yang dimaksudkan. Apabila ada gugatan dari pihak ketiga untuk meminta kembali hak miliknya, maka dalam hal ini pembeli hendaknya meminta kepada hakim untuk memasukan si penjual sebagai tergugat berhadapan dengan orang yang menggugat tersebut.

Selain itu pembeli juga dapat meminta kepada penjual atas pembatalan jual beli tersebut sekaligus dengan tuntutan ganti rugi yang dialami oleh pembeli tersebut.

Kewajiban penjual untuk menjamin cacat tersembunyi menurut ketentuan Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa sipenjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian itu sehingga jika si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Cacat yang dimaksudkan jelas kelihatan oleh pembeli pada saat perjanjian diadakan, maka penjual tidak akan menanggungnya, tetapi jika cacat itu adalah cacat yang tersembunyi, maka penjual yang akan bertanggung jawab atau menjaminnya.

Hak dan kewajiban pembeli jika diadakan telaah pustaka, maka yang menjadi hak pembeli dalam perjanjian jual beli seolah-olah menuntut penyerahan barang dari penjual sedangkan kewajibannya adalah membayar harga barang pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Perlu pula diperhatikan tentang kewajiban pembeli ini, yaitu tentang bagaimana jika dalam perjanjiannya tidak ditentukan dengan tegas tempat dan waktu pembayaran, maka pembeli harus membayar harga pembeliannya pada waktu dan tepat dimana barang yang dijual itu berada pada saat perjanjian diadakan (Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Pembeli juga berhak untuk menanggukkan pembayaran harganya jika ia diganggu dalam pemakaian barang yang dibelinya karena ada tuntutan dari pihak ketiga, seperti pemegang hipotik, kecuali jika si penjual memberikan jaminan

(Pasal 1516 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan demikian jelaslah bahwa hak dan kewajiban penjual pada pokoknya adalah berhak atas harga penjualan sebesar yang diperjanjikan, serta berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijualnya serta menanggung pemilikannya atas gangguan pihak ketiga secara terus menerus.

Pembeli yang mempunyai kewajiban utama membayar harga pembelian barang yang dibelinya sebesar yang dijanjikan pada waktu dan tempat yang diperjanjikan, serta mempunyai hak pokok yaitu untuk memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya dari pembeli serta memperoleh jaminan dari si penjual atas gangguan pihak lain.

Mengenai saat terjadinya perjanjian jual beli dapat dilihat pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Adanya ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bisa dilihat bahwa unsur yang paling utama adalah persamaan kehendak diantara penjual dengan si pembeli tentang benda dan harga. Jadi tidak boleh mengandung unsur paksaan (*dwang*) ataupun unsur penipuan.

C. Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Dunia usaha akhir-akhir ini mengalami perkembangan pesat, yang ditandai dengan munculnya bentuk-bentuk usaha baru, mulai dari berskala besar sampai

yang berskala kecil. Semua pelaku ekonomi, baik perorangan, pihak swasta maupun pemerintah memerlukan pihak lain dalam menjalankan tugasnya. Salah satu diantaranya adalah *leasing* (sewa guna usaha), yang melakukan usahanya dalam bidang pembiayaan. *Leasing* sebagai bentuk usaha di bidang pembiayaan dianggap penting peranannya dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional.

Usaha *leasing* dalam perwujudannya adalah membiayai barang-barang modal yang akan dipergunakan pada suatu perusahaan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala yang disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan-perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang waktu *leasing*.¹⁵

Pengertian *leasing* berasal dari Bahasa Inggris *To Lease* yang berarti menyewakan. Istilah ini berbeda dengan istilah rent/rental, yang masing-masing mempunyai hakekat yang tidak sama.¹⁶ *Leasing* saat ini juga banyak terdapat lembaga-lembaga yang mirip dengan *leasing*, yaitu:

1. Lembaga sewa beli.
Di sini pembeli membayar sejumlah uang kepada penjual secara berkala untuk waktu tertentu dan apabila pembayaran tersebut telah selesai maka hak pemilikan barang tersebut berpindah dari penjual kepada pembeli, perpindahan pemilikan yang secara otomatis pada akhir periode ini tidak terdapat dalam *leasing*.
2. Lembaga Jual dengan cara cicilan.
Pada lembaga ini hak pemilikan barang berpindah dari penjual kepada pembeli pada saat menyerahkan barang, sedangkan untuk menjamin pembayaran cicilan diadakan suatu perjanjian tersendiri antara penjual dan pembeli.¹⁷

Ketentuan yang mengatur *leasing* di Indonesia masih berdasarkan kepada keputusan bersama para menteri yaitu menteri keuangan, menteri perdagangan

¹⁵Komar Atma Sasmita, *Leasing Sewa Guna Usaha* , melalui <http://blogspot.co.id>, diakses tanggal 15 Januari 2017 Pukul 22.15 wib.

¹⁶*Ibid.*

¹⁷*Ibid.*

dan menteri perindustrian maupun beberapa peraturan pelaksana lainnya disebabkan belum adanya peraturan perundang-undangan tentang *leasing*. Berdasarkan sumber perikatannya maka perjanjian *leasing* lahir dari perikatan yang bersumber dari perjanjian. Perjanjian dapat dibedakan pula atas perjanjian bernama (*benoemd*) dan perjanjian tidak bernama (*on benoemd*).

Prakteknya sejalan dengan perkembangan dalam masyarakat banyak dijumpai jenis-jenis perjanjian yang tidak ada pengaturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akan tetapi diakui keberadaannya. Munculnya perjanjian tidak bernama adalah sebagai akibat dari sistem terbuka yang dianut hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ini berarti bahwa hukum perjanjian memberi kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jumlah perjanjian tidak bernama (*on benoemd*) atau disebut juga perjanjian umum sangat banyak dan tidak terbatas, misalnya : perjanjian sewa beli, anjak piutang (*factoring*), waralaba (*franchising*) dan lain sebagainya.

Perjanjian *leasing* lahir berdasarkan atas asas kebebasan berkontrak (*partij otonom*) yang diatur dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-

undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁸

Sahnya suatu perjanjian maka Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur syarat-syarat, antara lain: adanya kesepakatan (*konsensuil*), kecakapan (*bekwaamheid*), suatu hal tertentu dan sebab yang halal (*oorzaak*). Apabila perjanjian tidak memenuhi beberapa syarat-syarat kesepakatan meeka yang mengikatkan dirinya atau tidak memenuhi kecakapan untuk membuat suatu perikatan, perjanjian akan tidak sah.¹⁹ Perjanjian *leasing* dapat memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian *Leasing* secara khusus tidak ada diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak, harus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang terkandung dalam Bab I. Dengan demikian dalam membuat perjanjian *Leasing* para pihak harus memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar hukumnya.

Diperhatikan perundang-undangan yang berlaku sampai saat ini di Indonesia, maka tentang *Leasing* belum ada undang-undang yang mengaturnya secara khusus dan mendasar sebagai sumber/landasan hukum. Dengan kata lain tentang masalah *Leasing*, belum diatur oleh suatu undang-undang yang

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman. *Op.Cit.*, halaman 23.

¹⁹ Purwahid Patrik. 1986. *Asas Itikadi Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*. Semarang: UNDIP, halaman 36.

merupakan produk dari lembaga legislatif. Demikian juga Mahkamah Agung Republik Indonesia sampai saat ini belum ada mengeluarkan suatu yurisprudensi sebagai pedoman bagi para praktisi hukum dalam menghadapi kasus-kasus yang dalam praktek. Sampai saat ini peraturan-peraturan yang mengatur *leasing* dapat dikatakan masih sangat sederhana, sehingga dirasakan kurangnya kepastian hukum bagi para pihak.

Setiap kegiatan transaksi sewa guna usaha (*Leasing*) harus diikat dengan suatu perjanjian *Leasing*. Bentuk Perjanjian *Leasing* tersebut tidak diharuskan berbentuk Akta Otentik, tetapi harus berupa perjanjian tertulis. Hampir dalam semua hal perjanjian *Leasing* itu dilakukan secara tertulis, jadi berbentuk akta yang disebut kontrak. Demikian juga penambahan, penyimpangan atau perubahan akta yang bersangkutan harus tertulis pula, sebagaimana yang dikehendaki oleh semua pihak atau yang berkepentingan.

Leasing dapat dibedakan menjadi:

1. *Leasing* dari segi hukum.

Umumnya perusahaan *leasing* berbentuk dalam hukum Perseroan Terbatas (PT) yang orientasinya adalah *provit motive*.

2. *Leasing* dari segi kepemilikan.

a. Perusahaan milik pemerintah.

Jenis ini sebagian besar modalnya dimiliki oleh pemerintah.

b. Perusahaan milik swasta nasional.

Modal dari jenis perusahaan ini dimiliki oleh swasta nasional.

c. Perusahaan milik swasta campuran.

d. Modal dari jenis perusahaan ini dimiliki oleh gabungan antara swasta nasional dan swasta asing.

e. Perusahaan Milik Swasta Asing.

Misalnya : *BII Lend Lease Investment Service*.

3. *Leasing* dari segi objek.

a. *Leasing* barang modal yang orientasinya adalah untuk menghasilkan produk.

b. *Leasing* barang modal yang orientasinya adalah untuk menghasilkan jasa.

c. *Leasing* barang modal yang orientasinya untuk konsumsi (dimiliki secara pribadi).

4. *Leasing* dari segi operasionalnya.

a. *Finance Leasing*.

Dalam *leasing* jenis ini terdapat perjanjian pihak *lease* dengan pihak *lessor*, yaitu pihak penyewa (*lessee*) pada akhir masa sewa akan membeli barang modal tersebut dari pihak *lessor* berdasarkan harga sisa ataupun berdasarkan harga pasar pada waktu itu.

b. *Operating Leasing*.

Dalam *Leasing* jenis ini tidak ada perjanjian bahwa pihak *lessee* akan membeli barang yang telah habis masa sewanya dan seandainya pihak *lessee* berminat untuk membeli barang tersebut, maka harganya didasarkan atas harga pasar pada waktu itu.

c. *Sale and Lease Back*.

Dalam *Leasing* jenis ini apabila dalam suatu produk tertentu pihak *lessee* tidak dapat melanjutkan sewanya atas barang modal pihak *lessor*, maka

pihak *lessee* dapat meminta pada pihak lain (pihak *lessee* II) untuk melanjutkan sewanya pada pihak *lessor* tetapi barang modal tersebut masih dipergunakan pihak *lessee* I dan pihak *lessee* I akan membayar sewa kepada pihak *lessee* II.

Bentuk-bentuk lain dari *Leasing*, yaitu :

1. *Leverage Lease*.

Leverage lease ini merupakan *finance lease*. Namun di dalam pelaksanaannya *leverage lease* ini jauh lebih kompleks serta melibatkan pihak ketiga.

2. *Cross Border Lease*.

Transaksi pada jenis ini merupakan suatu transaksi *leasing* yang dilakukan dengan melewati suatu batas negara dengan demikian antara *lessor* dan *lessee* berada pada dua negara yang berlainan, karena dari segi hukum dan perpajakan masing-masing negara belum tentu sama diperlukan penanganan yang khusus untuk transaksi jenis ini.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Surat Kuasa Jual Beli dalam Perjanjian *Leasing* Atas Kendaraan Roda Empat Pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan

Perjanjian *leasing* antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan konsumen ditentukan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Debitur memberi kuasa kepada kreditur untuk dan atas nama serta untuk kepentingan debitur menggunakan dana yang diperoleh dari pencairan fasilitas pembiayaan untuk pembayaran harga barang kepada pihak penjual. Pencairan fasilitas pembiayaan ini dilakukan setelah debitur memenuhi semua kewajibannya menurut perjanjian ini.
2. Debitur berkewajiban memberikan semua data, informasi dan dokumen (data) yang berkaitan dengan perjanjian ini sesuai dengan permintaan kreditur, serta menjamin kebenaran, kelengkapan dan keaslian data tersebut. Debitur sepakat bahwa seluruh data menjadi milik kreditur dan tidak dapat dikembalikan, sehingga kreditur dapat mempergunakan data debitur tersebut untuk segala keperluan sehubungan dengan kegiatan usaha kreditur, tetapi tidak terbatas untuk memberikan persetujuan bahwa data tersebut dapat diberikan kepada pihak ketiga dalam rangka melaksanakan usaha kreditur, antara lain dalam rangka pengalihan, penagihan, penawaran produk/jasa layanan kepada pihak ketiga serta memberi persetujuan kepada kreditur untuk memperoleh keterangan atau referensi dari sumber manapun dengan cara yang dianggap sah oleh kreditur.

3. Debitur berkewajiban mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan perjanjian ini, termasuk tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan perjanjian ini, dan debitur tidak dapat menggunakan alasan atau peristiwa-peristiwa apapun juga termasuk karena keadaan memaksa (*force majeure*) yang terjadi pada debitur untuk menunda pembayaran harus dilakukan pada hari kerja sebelum waktu jatuh tempo atau jika tanggal jatuh tempo tersebut jatuh bukan pada hari kerja, maka pembayaran harus dilakukan pada hari kerja sebelum waktu jatuh tempo atau jika tanggal jatuh tempo tersebut jatuh pada hari kerja dalam suatu bulan kalender dimana dalam bulan kalender tersebut tidak terdapat tanggal yang mempunyai nomor yang sama dengan tanggal jatuh tempo, maka waktu jatuh tempo akan jatuh pada hari kerja terakhir dalam bulan kalender dimaksud. Lewatnya waktu suatu pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud dalam perjanjian merupakan bukti yang sempurna mengenai kelalaian debitur untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya menurut perjanjian ini, dan untuk itu tidak dibutuhkan teguran atau somasi apapun dari kreditur atau juru sita pengadilan atau pihak lain yang ditunjuk kreditur.²⁰

Jika telah tercapainya kata sepakat diantara kedua belah pihak, maka pihak konsumen menyatakan mengikatkan diri kepada pihak PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan untuk mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian yang timbul antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan

²⁰ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

konsumen merupakan perjanjian yang dilakukan dengan itikad baik dan tanpa adanya paksaan dari pihak lain, dalam hal ini adalah pihak ketiga.

Prakteknya dalam perjanjian *leasing* antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan pihak konsumen dibuat surat kuasa yang berisikan kuasa untuk menjual di muka umum atau secara di bawah tangan atau dengan cara lain mengalihkan kendaraan bermotor pada setiap waktu dengan harga apapun sebagaimana yang dianggap baik oleh penerima kuasa dan untuk menerima hasil dari penjualan tersebut serta menandatangani dan mengeluarkan tanda penerimaan yang diperlukan atas nama pemberi kuasa.²¹

Fungsi kuasa menjual pada dasarnya adalah untuk menjamin pelunasan utang debitur, dalam arti kreditur sangat berkepentingan untuk mengambil pelunasan hutang tersebut demi untuk memperkecil atau mengurangi kerugian bahkan mencegah kerugian dalam menyalurkan kredit dan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi keamanan kreditur.²²

Perjanjian pemberian surat kuasa yang dilaksanakan antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan pihak konsumen haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Adanya kata sepakat
2. Cakap dalam membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu

²¹ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

²² Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

4. Suatu sebab yang halal

Kesepakatan ini menunjukkan tercapainya suatu persesuaian kehendak antara pihak PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan pihak konsumen. Dimana apa yang dikehendaki oleh pihak PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan juga dikehendaki oleh pihak konsumen atau pun sebaliknya. Pernyataan kehendak ini tidak terbatas pada pengucapan kata-kata belaka namun dapat dicapai dengan memberikan tanda-tanda yang dapat diterjemahkan dengan kehendak tersebut. Di dalam praktek lazimnya adanya tanda tangan secara bersama-sama di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai bukti atau bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui diadakannya perjanjian tersebut.

Prakteknya tentulah tidak mudah untuk dapat suatu kriteria tertentu untuk dapat menggunakan bahwa telah terjadi ataupun telah tercapainya suatu kesepakatan diantara para pihak di dalam perjanjian, sehingga muncul atau timbul beberapa aliran yang dilatar belakangi pemilik.

Pernyataan yang timbal balik dari kedua belah pihak adalah merupakan sumber untuk menetapkan hak dan kewajiban di antara mereka yang membuat suatu perjanjian. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa yang menjadi dasar penyebab mengikatnya suatu perjanjian tersebut adalah terhadap apa yang telah dilakukan atau pernyataan oleh kedua belah pihak.

Undang-undang berpegang pada asas konsensualitas, namun untuk menilai apakah yang telah menjadi konsensus atau berlaku mengikatnya perjanjian itu. Kita terpaksa harus berpijak pada kenyataan-kenyataan yang telah dilakukan oleh

kedua belah pihak dimana perjanjian yang mereka buat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian dapat dilihat pada perjanjian *leasing* antara pihak PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan pihak konsumen, bahwa perjanjian tersebut telah dianggap tercipta diantara kedua belah pihak yang telah mengikatkan dirinya pada saat terciptanya kesepakatan diantara pihak PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.²³

Perjanjian ini dengan segala dokumen yang merupakan suatu bagian dari padanya telah dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak sejak ditandatanganinya surat perjanjian tersebut. Dimana penanda tangan tersebut merupakan wujud atau realisasi dari apa yang telah mereka perjanjikan secara bersama.

Persetujuan kedua belah pihak yang merupakan kesepakatan itu harus diberikan secara bebas. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat perizinan itu tidak bebas yaitu:

1. Adanya paksaan
2. Adanya kekhilafan
3. Adanya penipuan

Paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa, jadi bukan badan. Misalnya salah satu pihak karena diancam atau ditakuti-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Jadi kalau seseorang dipegang tangannya dan tangan itu dipaksa untuk menulis atau pun untuk menanda tangani suatu surat perjanjian, itu bukan

²³ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

paksaan dalam arti yang dibicarakan di sini. Sedangkan yang dipersoalkan dalam hal ini adalah orang yang memberi persetujuan tetapi tidak bebas.

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian ataupun dengan siapa perjanjian tersebut dibuat. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang tersebut tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya. Misalnya seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Affandi tetapi kemudian ternyata lukisan tersebut adalah tiruannya saja.

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Misalnya mobil yang ditawarkan diganti dulu mereknya, dipalsukan nomor mesinnya dan sebagainya.

Asas konsensualitas yang dikandung oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana telah dilihat ada kekecualiannya yaitu oleh undang-undang ditetapkan suatu formalitas untuk beberapa perjanjian. Misalnya untuk perjanjian penghibahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis dan lain sebagainya.

Perjanjian yang telah ditetapkan untuk suatu formalitas atau bentuk tertentu sebagaimana sudah kita lihat, dinamakan perjanjian formil. Jika terjadi hal demikian, maka perjanjian tersebut batal secara hukum. Dengan terpenuhinya

seluruh perikatan pada perjanjian ini sekaligus menunjukkan bahwa apa yang menjadi tujuan dari perjanjian dianggap telah tercapai. Perjanjian itu sudah sah apabila sudah terdapat kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian.

Masalah hak milik dalam suatu perjanjian, maka secara otomatis kita membicarakan juga masalah benda yang menjadi objek perjanjian. Hal ini disebabkan oleh karena hak milik atas barang (benda) dalam suatu perjanjian erat dengan wujud dari benda yang bersangkutan, apakah berwujud benda bergerak atau tidak bergerak.

Prakteknya dalam perjanjian *leasing* sebelum pihak-pihak tersebut melaksanakan hak dan kewajibannya sebagai subjek hukum dalam suatu perjanjian, maka pihak-pihak tersebut harus melalui beberapa tahapan sebagai pelaksanaan dari isi perjanjian tersebut. Tahapan-tahapan tersebut yang berhubungan dengan hak milik atas barang pada perjanjian tersebut, yaitu dalam tahapan *lessor* menandatangani kontrak pembelian peralatan yang dibutuhkan oleh *Lessee* dengan *Suplier*. Pada bagian ini walaupun tidak secara tegas dinyatakan bahwa *Lessor* adalah berkedudukan sebagai pembeli, namun jika diperhatikan cara kerja *Lessor* maka dengan sendirinya *Lessor* sama kedudukannya dengan pembeli, yaitu pembeli barang yang menjadi objek perjanjian *leasing* dari *Suplier*. Dengan kata lain barang yang menjadi objek perjanjian *leasing* tersebut, tidak disediakan oleh *Lessee*. Jadi kebutuhan akan barang dari *Lessee* baru akan disediakan oleh *Lessor* jika *Lessee* telah jelas

menginginkannya, memilih sendiri sebagai tindakan dalam bernegosiasi dengan *Suplier*.

Hubungan antara *Lessor* dan *Suplier* adalah hubungan antara jual beli. Dengan demikian ketentuan umum yang berlaku dalam perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tidak langsung diberlakukan antara *Lessor* dan *Suplier* dalam perjanjian *leasing* tersebut. Dikatakan pada bagian uraian ini “tidak langsung” adalah oleh karena tidak seluruhnya ketentuan dalam hal beli yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tidak langsung diberlakukan antara *Lessor* dan *Suplier* dalam perjanjian *leasing* tersebut. Dikatakan pada bagian uraian ini “tidak langsung” adalah oleh karena tidak seluruhnya ketentuan dalam jual beli yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dilaksanakan dalam perjanjian *leasing* ini.²⁴

Hal ini dapat dilihat dalam penerapan Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perjanjian *leasing*, dalam pasal tersebut ditentukan bahwa si penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Namun dalam perjanjian *leasing* hal tersebut tidak sepenuhnya terjadi yaitu dalam hal penyerahan kekuasaan. Hal tersebut oleh karena dalam perjanjian *leasing*, *suplier* berkewajiban menyerahkan penguasaan secara nyata atas barang kepada *Lessee*, bukan kepada *Lessor* yang dalam hal ini berkedudukan sebagai pembeli, walau secara yuridis penyerahan hak milik barang atas barang dilakukan dari *Suplier* kepada *Lessor*. Dengan demikian

²⁴ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

penyerahan hak milik dari *Suplier* kepada *Lessor* seolah-olah hanyalah penyerahan secara fidusia saja, sebab tidak diikuti dengan penyerahan barangnya.

Lessor sebagai pihak yang menyewakan barang sekaligus juga sebagai pemilik barang secara yuridis. Dasar pemikiran yang demikian adalah disadari oleh kenyataan-kenyataan selanjutnya dalam perjanjian tersebut pihak *Lessee* sebagai pihak yang menguasai barang secara ekonomis mempunyai hak opsi untuk membeli barang yang menjadi objek perjanjian *leasing*. Oleh sebab itu rasio hukum tentang keharusan bagi *Lessor* sekaligus sebagai pemilik barang adalah didasari oleh adanya kemungkinan peralihan hak milik dari *Lessor* kepada *Lessee* diakhiri perjanjian tersebut.

Prakteknya dalam perjanjian *Leasing*, *Lessor* diharuskan sebagai pemilik barang secara yuridis, dan pada umumnya barang yang menjadi objek perjanjian *leasing* adalah barang yang belum berada dalam kekuasaan *lessor*. Dengan kata lain barang yang akan menjadi objek perjanjian *leasing* baru akan dibeli oleh *lessor* dari *suplier* setelah adanya persetujuan tentang isi dan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tersebut, antra *Lessor* dan *Lessee*.²⁵

Realisasi dari ketentuan-ketentuan tentang status hak milik atas barang dalam perjanjian *leasing* pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan yaitu bahwa dengan ditanda tanganinya perjanjian itu, dan selanjutnya selama jangka waktu perjanjian, dengan sendirinya hak milik atas barang yang *dileasekan* adalah kepemilikannya atau dialihkan pada *Lessor* secara tanpa kepemilikan atau dialihkan pada *Lessor* secara tanpa syarat, dan tidak akan

²⁵ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

berubah atau berakhir karena alasan atau sebab apapun juga sekalipun dalam hal bukti pemilikan itu tertulis atas nama *Lessee* atau atas nama pihak ketiga. Dalam perjanjian *Leasing* tersebut yang bertindak sebagai *supplier* barang adalah PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan, yang dalam hal ini bertindak sebagai *lessor*.²⁶

Berdasarkan hasil wawancara disebutkan bahwa perjanjian *leasing* pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan bahwa *lessee* memberi kuasa kepada *lessor* yang tidak dapat dicabut kembali untuk tanpa ijin *Lessee*, mengalihkan atau menjaminkan, seluruh atau sebagian dari hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian *leasing* ini atau menggunakan usaha tersebut sebagai jaminan dalam arti seluas-luasnya dengan tidak mengurangi arti perjanjian ini.²⁷

Intinya perjanjian *leasing* memberikan hak bagi *Lessor* untuk mengalihkan atau menjaminkan barang yang menjadi objek perjanjian *leasing* dengan syarat tidak mengurangi arti perjanjian itu, dimana hal itu dilakukan tanpa izin atau atas izin *Lessee*. “Dengan demikian *Lessor* bertanggung jawab kepada *Lessee* atas kepentingan *Lessee* untuk menikmati kegunaan atau manfaat barang yang *dileasekan* tersebut”.²⁸

Memperhatikan aspek di atas, maka kedudukan *Lessor* dalam perjanjian *Leasing* adalah dalam hal mengalihkan atau perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan hak milik atas barang tersebut. Dengan demikian, selama masa

²⁶ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

²⁷ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

²⁸ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

perjanjian *leasing* sedang berlangsung dan hak milik atas barang belum beralih (masih menjadi hak milik *lessor*), maka kedudukan *Lessee* dalam perjanjian *leasing* adalah berhak menikmati atau mengambil manfaat dari barang yang menjadi objek perjanjian. Dalam masa itu baik *Lessee* maupun *lessor* tidak boleh dan tidak berhak untuk mengalihkan hak milik atau tindakan lain yang menyebabkan hubungan hukum antara pemilik barang terhadap barang yang sedang menjadi objek perjanjian.

Lessee mempunyai hak opsi untuk membeli barang yang menjadi objek perjanjian, atau memperbaharui perjanjian tersebut dengan syarat-syarat yang disepakati kedua belah pihak. Ketentuan tersebut dapat dilihat dan ditemui pada pasal 22 dari akta perjanjian *leasing* yang dibuat oleh PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan selaku pihak *Lessor* pada perjanjian *Leasing* tersebut. Hal tersebut jika dihubungkan dengan hak milik atas barang, maka dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa hak milik atas barang pada perjanjian tersebut dapat beralih dari *Lessor* kepada *Lessee*, yaitu dalam hal *Lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli barang tersebut. Peralihan hak milik dari *lessor* kepada *Lessee* terjadi pada waktu *Lessee* membayar nilai sisa harga barang yang telah diperjanjikan sebelumnya antara *Lessor* dan *Lessee*.²⁹

Lessee mempergunakan hak opsinya untuk membeli barang yang *leasenya*, maka dalam hal tersebut ketentuan-ketentuan yang berlaku terhadap jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu diatur dalam Pasal 1457-1518, secara langsung maupun tidak langsung berlaku untuk hubungan hukum antara

²⁹ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib.

lessor dan *lessee*. Selanjutnya setelah proses pembayaran nilai sisa berlangsung diperhatikan lebih lanjut yaitu tentang peralihan hak milik dari *Lessor* kepada *Lessee*. Untuk selanjutnya, dalam melaksanakan proses peralihan hak milik dari *lessor* kepada *lessee*, maka yang harus diperhatikan adalah ketentuan-ketentuan tentang penyerahan yang diatur dalam Pasal 612 dan 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi dalam peralihan hak milik tersebut harus diperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut.

Penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dipergunakan apabila konsumen melakukan perbuatan wanprestasi. Menurut Djanius Djamin dan Syamsul Arifin bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah “tidak memenuhi prestasi atau tidak memenuhi perikatan”.³⁰

Perjanjian *leasing* antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan konsumen ditentukan bahwa untuk setiap hari keterlambatan pembayaran angsuran yang seharusnya dibayar oleh debitur dan apabila terdapat pembayaran angsuran yang lebih kecil atau kurang dari jumlah angsuran jatuh tempo yang seharusnya dibayarkan, maka debitur berkewajiban membayar denda keterlambatan kepada kreditur sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per hari dari keseluruhan jumlah kewajiban debitur yang telah jatuh tempo dan membayar biaya administrasi untuk setiap keterlambatan pembayaran (biaya administrasi keterlambatan) per angsuran yang jatuh tempo sebesar Rp.20.000,- (dua puluh

³⁰Djanius Djamin dan Syamsul Arifin, 2002. *Bahan Dasar Hukum Perdata*. Medan: Akademi Keuangan dan Perbankan (Perbanas), halaman 183.

ribu rupiah) yang berhak ditagih secara sekaligus dan seketika tanpa didahului teguran oleh kreditur kepada debitur.

Perjanjian dalam keadaan normal dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa gangguan ataupun halangan. Tetapi pada waktu yang tertentu, yang tidak dapat diduga oleh para pihak, muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan baik. Menurut Munir Fuady bahwa tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wan yang dimaksud dengan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.³¹

Faktor dari adalah peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Faktor dari dalam diri manusia/para pihak merupakan kesalahan yang timbul dari diri para pihak, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau pun karena kelalaian pihak itu sendiri, dan para pihak itu sendiri, dan para pihak sebelumnya telah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut.

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak *Lessee* dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak *Lessee*, bahwa pihak *lessor* menghendaki pembayaran atas benda yang *dileasing* oleh pihak *Lessee*. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis, namun sekarang sudah dilazimkan bahwa peringatan itu

³¹ Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 87.

pula dapat dilakukan secara lisan cukup tegas menyatakan desakan pihak *lessor* kepada pihak *Lessee* agar segera memenuhi prestasinya terhadap perjanjian mereka perbuat. Keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi pernyataan lalai ialah:

1. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal (*fatale termijn*);
2. Debitur menolak pemenuhan;
3. Debitur mengakui kelalaiannya;
4. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *overmacht*);
5. Pemenuhan tidak lagi berari (*zinloos*); dan
6. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.³²

Adanya pernyataan lalai yang diberikan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur, maka menyebabkan pihak debitur dalam keadaan wanprestasi, bila ia tidak mengindahkan pernyataan lalai tersebut. Pernyataan lalai sangat diperlukan karena akibat wanprestasi tersebut adalah sangat besar baik bagi kepentingan pihak kreditur maupun pihak kreditur. Dalam perjanjian *Leasing* biasanya telah ditentukan di dalam isi perjanjian itu sendiri, hak dan kewajiban para pihak serta sanksi yang ditetapkan apabila pihak *Lessee* tidak menempati waktu atau pelaksanaan perjanjian *leasing*.

Dalam hal ini dimungkinkan karena dalam perjanjian *leasing* yang dibuat oleh para pihak telah dituangkan di dalam bentuk perjanjian baku. Pihak *Lessee* tidak dapat berbuat lain ataupun menghindar dari ketentuan yang menyatakan bahwa ia lalai dalam melaksanakan perjanjian, bila ia melanggar ketentuan perjanjian.

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam kategori yaitu :

³² Agus Yudha Hernok. 2005. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 262.

1. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
2. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi; dan
3. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.³³

Debitur atau pihak *Lessee* yang oleh pihak *lessor* di tuduh lalai, dapat mengajukan pembelaan diri atas tuduhan tersebut. Adapun pembelaan *Lessee* yang dituntut dapat didasarkan atas tiga alasan yaitu :

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan yang memaksa.
2. Mengajukan bahwa si kreditur sendiri juga wanprestasi.
3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Kreditur melepaskan haknya atas tuntutannya kepada pihak debitur adalah bahwa pihak kreditur atau *lessor* telah mengetahui bahwa ketika pihak *Lessee* mengembalikan barang yang *dileasingnya*, pihak kreditur atau *lessor* telah mengetahui bahwa waktu pengembalian barang sudah terlambat selama seminggu. Akan tetapi atas keterlambatan tersebut pihak *lessor* tidak mengajukan keberatan ataupun sanksi maka dengan tidak mengajukan keberatan ataupun sanksi maka dengan tidak mengajukan keberatan atau sanksi terhadap *Lessee* yang terlambat mengembalikan barang *leasing*, dapat diartikan bahwa pihak *lessor* telah melepaskan haknya untuk pihak *Lessee* yang telah nyata wanprestasi.

Perjanjian *leasing* sendiri merupakan suatu bentuk perjanjian yang terjadi atas suatu perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen Keuangan untuk menjadi *lessor* dengan pihak *Lessees*. *Lessor* yang *meleasingkan*

³³ Munir Fuady, *Op.Cit.*, halaman 89.

barang/bendanya kepada pihak *Lessee* tentunya mengharapkan keuntungan. Keuntungan tersebut diperoleh dari *Lease* rental yang diberikan/dibayar oleh pihak *Lessee*. Untuk menghindari segala kerugian yang timbul akibat perbuatan pihak *Lessee* yang melawan hukum, maka di dalam perjanjian *leasing* dituangkan dalam perjanjian baku.³⁴

Perjanjian *Leasing* yang telah dituangkan dalam perjanjian baku, telah ditetapkan mengenai isi perjanjian di dalamnya baik yang menyangkut tentang kewajiban maupun sanksinya yang akan diberikan pada pihak *Lessee*, sebagai pihak yang melalaikan wanprestasi. Keadaan wanprestasi dirumuskan sedemikian rupa oleh pihak *lessor* dalam syarat-syarat perjanjian baku *Leasing*. Sehingga dalam jangka waktu relatif singkat apabila pihak *Lessee* tidak memenuhi prestasi yang tercantum di dalam perjanjian tersebut, maka pihak *Lessee* telah dinyatakan wanprestasi dengan sendirinya.

Jika dalam perjanjian tidak ditentukan tentang batas waktunya, maka perjanjian yang menyerahkan suatu barang, apabila terjadi wanprestasi debitur, terhadapnya dapat ditagih terlebih dahulu atas pelaksanaan prestasi tersebut. Apabila pihak *Lessee* yang segera ditagih pelaksanaan prestasinya akibat kelalaian, ia dapat memenuhi prestasi yang diminta seketika itu juga jika ia telah mempunyai kemampuan untuk memenuhi prestasi. Sebaliknya jika pihak *Lessee* tidak mempunyai kemampuan untuk memenuhi pelaksanaan kewajiban yang dimintakan oleh pihak *lessor*, maka pihak *lessor* dapat memberikan waktu yang pantas bagi pihak *Lessee* untuk memenuhi prestasinya kepada pihak *lessor*.³⁵

³⁴ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

³⁵ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

Format perjanjian *leasing* dapat ditetapkan bahwa pembayaran/*leasing* rental tersebut dilakukan oleh pihak *Lessee* kepada *lessor* secara angsuran dalam jumlah uang yang sama pada awal tiap-tiap bulan selama 48 bulan. Jadi pihak yang *meleasing* barang telah dinyatakan wanprestasi apabila ia tidak membayar rental *leasing* pada waktu yang telah ditetapkan.

Perjanjian *leasing* antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan konsumen ditentukan apabila pihak *Lessee* lalai untuk melaksanakan kewajibannya, maka pihak *lessor* berhak untuk menagih semua pembayaran yang masih terhutang dan menerima kembali barangnya. Akibat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* adalah bahwa pihak *lessor* dapat memilih beberapa kemungkinan yaitu :

1. Dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
2. Dapat meminta pergantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian *leasing* tidak atau terlambat di laksanakan atau dilaksanakan tetapi tidak sebagai mana mestinya.
3. Dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan ganti rugi yang dideritanya sebagai akibat terlambatnya pihak *Lessee* dalam pelaksanaan perjanjian.
4. Dalam suatu hal perjanjian yang timbal balik seperti perjanjian *leasing*, kelalaian salah satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk

mengajukan tuntutan kepada pihak hakim supaya perjanjian tersebut dibatalkan.³⁶

Salah satu akibat yang timbul dari wanprestasinya pihak *Lessee* dalam melaksanakan perjanjian adalah pembayaran ganti rugi. Ganti rugi dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan oleh pihak *Lessee* yang wanprestasi. Bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa:

1. Biaya yaitu segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh pihak *lessor* dalam meleasingkan barang *leasing*.
2. Rugi yang merupakan kerugian karena kerusakan barang-barang *lessor* yang berada di tangan *Lessee*.
3. Bunga yang merupakan kerugian yang berupa kehilangan keuntungan terhadap barang-barang yang diselesaikan oleh pihak *lessor*.

Lessee dalam keadaan yang memaksa tidak mempunyai tanggung jawab atas kerugian kreditur sebatas apabila keadaan yang memaksa yang tidak patut diduga oleh *Lessee* tersebut memang tidak dapat dipulihkan kembali. Untuk hal tersebut maka pihak *Lessee* harus dapat membuktikan bahwa keadaan tersebut dengan adanya pernyataan dari pejabat setempat yang membenarkannya keadaan memaksa tersebut. Namun apabila pihak *Lessee* tidak dapat membuktikan adanya keadaan yang memaksa tersebut maka ia tetap bertanggung jawab atas adanya keadaan yang memaksa yang menimbulkan kerugian bagi pihak lesor. Hal ini sesuai Pasal 1444 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa :
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi

³⁶ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

mereka yang membuatnya”. Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas dapat ditarik suatu gambaran bahwa, pada prinsipnya suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan oleh sepihak, karena dengan adanya pembatalan tersebut, tentunya akan menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila diketahui adanya kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak ketika membuat perjanjian. Kekhilafan dan paksaan merupakan alasan yang dapat membatalkan perjanjian. Selain itu juga penipuan yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak. Karena menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada syarat subjektif perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Meminta pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektifnya dapat dilakukan dengan cara:

1. Melakukan penuntutan secara aktif di muka Hakim atau Pengadilan
2. Dengan cara pembatalan yaitu menunggu pihak yang mengajukan pembatalan di muka Hakim. Sehingga dengan ada gugatan yang diajukan oleh pihak lawan karena ia tidak memenuhi prestasi perjanjian, maka ia dapat mengajukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang memungkinkan untuk dibatalkannya perjanjian tersebut.

Penuntutan secara aktif sebagaimana yang disebutkan oleh undang-undang, maka undang-undang mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu 5

tahun di dalam perjanjian yang diadakan. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan batas waktunya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penuntutan pembatalan akan diterima baik oleh hakim jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan. Apabila suatu pembatalan terhadap perjanjian yang dilakukan secara sepihak tanpa disertai alasan yang sah menurut hukum, maka pihak yang oleh pihak lain dibatalkannya perjanjiannya dapat menuntut kerugian kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, karena dengan adanya pembatalan yang dilakukan sepihak oleh salah satu pihak akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Hukum perjanjian pada dasarnya suatu syarat pembatalan perjanjian selamanya berlaku surat hingga lahirnya perjanjian. Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terjadi, akan menimbulkan akibat yaitu penghentian perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali seperti keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian di antara kedua belah pihak. Berarti dengan adanya pembatalan perjanjian akan menghapuskan segala kewajiban ataupun hak yang timbul dari perjanjian yang telah mereka buat sebelumnya.

Berlaku surutnya pembatalan tersebut menimbulkan suatu kesulitan pada perjanjian *leasing* yaitu bagaimana terhadap barang *leasing* yang masih dibawah

kekuasaan pihak *Lessee*. Untuk memberikan suatu solusi terhadap permasalahan pembatalan perjanjian yang berlaku surut, yang menurut pendapat J. Satrio “dapat di atasi dengan cara yaitu : pihak *Lessee* dapat mengembalikan barang atau barang atau benda yang *dileasingkannya* dari pihak *lessor* dan pihak *lessor* pun dapat menarik rental *leasingnya* dari pihak *Lessee*”.

Terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama, pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut adalah dapat berupa biaya, rugi, maupun bunga atas kerugian yang dideritanya.

Pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka perbuat, sedangkan segala isi maupun ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama sekali oleh kedua belah pihak, maka dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Pembatalan perjanjian tersebut hanya membawa para pihak pada keadaan semula yaitu keadaan dimana sebelumnya para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau mengadakan perjanjian diantara mereka. Dengan demikian jelaslah bahwa suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memenuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya

dapat dilakukan dengan mengajukannya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian.

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah, dapat diajukan tuntutan kepada pihak yang membatalkannya selama perjanjian tersebut telah berlangsung, sebaliknya apabila pembatalan secara sepihak tersebut terjadi sebelum adanya pelaksanaan perjanjian maka pembatalan itu hanya membawa pada keadaan semula yaitu keadaan yang dianggap tidak pernah terjadi perjanjian.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu keadaan dalam perjanjian dimana salah satu pihak ingkar janji (tidak memenuhi janji) kepada pihak lain. Perjanjian *Leasing*, kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh pihak *Lessee* yaitu dalam hal:

1. *Lessee* tidak membayar rental pada tanggal yang telah ditentukan atau baru membayar beberapa hari setelah tanggal tertentu, ataupun ia melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang telah diperjanjikan.
2. *Lessee* tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar rental atau juga terlambat membayar denda tersebut.
3. *Lessee* melakukan tindakan yang dilarang dilakukan oleh perjanjian lease, umpamanya melakukan sub *lease*, menjamin barang atau menghilangkan label barang dan sebagainya.³⁷

Berdasarkan pendapat di atas, maka pada dasarnya *Lessee* dapat melakukan wanprestasi dalam 2 (dua) klasifikasi, yaitu:

1. *Lessee* tidak melakukan apa yang disanggupinya, atau terlambat melakukan.

³⁷ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

2. *Lessee* melakukan sesuatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan olehnya.

Bentuk wanprestasi oleh *Lessor*, tidak ada batasan khusus yang menentukannya. Tetapi berdasarkan kewajiban *Lessor* yaitu kewajiban untuk menyerahkan barang yang dilease kepada *Lessee*, maka dapat dianalogikan bahwa wanprestasi yang mungkin dilakukan oleh pihak *lessor* yaitu jika *lessor* tidak menyerahkan barang yang menjadi objek perjanjian *leasing* kepada *Lessee*.

Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa jika Debitur melakukan Wanprestasi, maka pihak kreditur diwajibkan untuk memberikan pernyataan lalai kepada debitur. Pihak *Lessee* disamakan kedudukannya dengan kreditur, maka dengan dilandasi pasal tersebut, pihak *Lessor* wajib untuk terlebih dahulu memberikan pernyataan lalai kepada pihak *Lessee*. Akan tetapi kewajiban untuk memberikan pernyataan lalai itu dapat ditiadakan dengan cara mengadakan ketentuan dalam perjanjian *Leasing* yang menentukan bahwa wanprestasi yang dilakukan *Lessee* cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran, angsuran sewa atau sejak saat dilakukan tindakan-tindakan yang dilarang tersebut tanpa diperlukan lagi suatu pernyataan tertulis dari *Lessor*.

Lessor dapat menempuh 2 (dua) cara dalam hal terjadi wanprestasi oleh *Lessee*, yaitu:

1. Melakukan upaya hukum di luar pengadilan

Akibat wanprestasi tersebut, maka *Lessor* dalam perjanjian *leasing* berhak untuk mengambil kembali barang yang menjadi objek perjanjian yang berada

dalam kekuasaan *Lessee*. Jika pengambilan alih barang tersebut tidak dihambat oleh *Lessee*, maka tidak akan timbul masalah. Akan tetapi persoalan akan timbul jika *Lessee* tanpa hak mencegah atau menghambat pengambilan barang. Untuk menghindari kesulitan yang demikian, maka pada umumnya dalam perjanjian *Leasing* dicantumkan klausula yang mengatakan bahwa *Lessee* memberikan persetujuan/izin yang tidak dapat dicabut kembali kepada *Lessor* untuk memasuki pekarangan, pengambilan alih barang yang menjadi objek perjanjian dengan atau tanpa bantuan pihak Kepolisian. Dengan demikian pencatuman akan mampu memberikan efek psikologis bagi *Lessee* untuk mencari penyelesaian di luar Pengadilan.

Menurut hasil penelitian diketahui bahwa debitur yang tidak melunasi hutangnya atau tidak memenuhi kewajibannya kepada kreditur, maka tanpa melalui pengadilan lebih dahulu kreditur berhak dan dengan ini debitur memberi kuasa dengan hak substitusi kepada kreditur untuk melakukan tindakan lain yang diperlukan, termasuk mengambil dimanapun dan di tempat siapapun barang tersebut berada dan menjual dimuka umum atau secara dibawah tangan atau dengan perantara pihak lain siapapun barang tersebut, dengan harga pasar yang layak sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh kreditur. Setelah barang ditarik atau diambil oleh kreditur, debitur melepaskan haknya untuk membayar jumlah angsuran yang telah jatuh tempo tersebut dan kreditur berhak penuh melaksanakan penjualan atas barang yang diambil tersebut.³⁸

³⁸ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

2. Upaya hukum di Pengadilan

Upaya hukum di luar Pengadilan mengalami kegagalan, maka pihak *Lessor* dalam perjanjian *Leasing* dapat menyelesaikan persoalan tersebut melalui Pengadilan Negeri. Umumnya dalam perjanjian tersebut dicantumkan ke Pengadilan Negeri mana gugatan tersebut diajukan dan jika hal tersebut tidak dicantumkan, maka sebagai pedoman untuk mengajukan gugatan yaitu tempat objek perjanjian itu berada.

Khusus dalam perjanjian *Leasing*, untuk memperbaiki atau memulihkan hak-hak *Lessor* yang telah menderita kerugian sebagai akibat wanprestasi oleh *Lessee* yang tidak menghormati hak-hak *Lessor* seperti yang telah disepakati dalam perjanjian *Leasing*, maka *Lessor* dapat menuntut kepada Pengadilan agar:

1. Melakukan sistem *Revindicatoir* dan mengambil kembali barang-barang milik *Lessor* yang berada dalam kekuasaan *Lessee* untuk kemudian diserahkan kepada *Lessor*.
2. Menghukum *Lessee* untuk membayar ganti rugi kepada *Lessor* sebagai akibat tindakan wanprestasi berupa:
 - a. Uang sewa masih tertunggak
 - b. Denda yang tertunggak ditambah bunganya
 - c. Seluruh uang sewa yang masih berjalan hingga angsuran yang terakhir.
 - d. Biaya penagihan, termasuk biaya perkara, honor pengacara.
 - e. Bunga yang bersangkutan
3. Meletakkan sita jaminan atas harta milik *Lessee* untuk menjamin pembayaran ganti rugi.

4. Mengalihkan segala resiko kepada *Lessee*
5. Menghukum *Lessee* untuk membayar biaya perkara.³⁹

Perjanjian *leasing* di PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan hingga saat ini belum pernah terjadi kasus yang sampai ke Pengadilan Negeri untuk menyelesaikan. Upaya pertama yang dilakukan jika terjadi wanprestasi, maka penyelesaian melalui musyawarah antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan debitur.

B. Akibat Hukum Surat Kuasa Jual Beli yang Dibatalkan dalam Perjanjian *Leasing* Atas Kendaraan Roda Empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan

Salah satu klausula yang terpenting dalam sewa dasar guna usaha pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan adalah pemberian kuasa dari *lessee* kepada *lessor* untuk bertindak mewakili *lessee* menandatangani akta fidusia dan mengamankan obyek *leasing*.⁴⁰ Dasar surat kuasa ini dijadikan landasan hukum bagi PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan untuk bertindak demi kepentingannya mengambil kembali obyek *leasing* dari tangan *lessee* yang wanprestasi.

Surat kuasa pada dasarnya bukanlah perjanjian dan merupakan pernyataan sepihak tentang pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Pemberian kuasa pada dasarnya bersifat sepihak dan setiap saat bisa ditarik sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa, namun dengan catatan, pencabutan tersebut baru sah setelah hak-hak penerima kuasa telah dipenuhi oleh pemberi kuasa.

³⁹ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

Perjanjian *leasing* kendaraan, PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan menyebutkan pembeli dengan ini memberi kuasa kepada penjual dimana kuasa tidak dapat ditarik kembali, dan dengan hak substitusi untuk memasuki halaman dimana kendaraan berada untuk mengambil kembali kendaraan dari pembeli atau pihak ketiga, kalau perlu dengan bantuan pihak yang berwajib.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat saja dilakukan pencabutan kuasa secara sepihak oleh pemberi kuasa karena pada hakekatnya si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya sewaktu-waktu sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 dan 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Begitu pula ketentuan tersebut dapat diberlakukan dalam hubungan antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dan debitur. Namun yang perlu diperhatikan dalam kasus anda adalah apakah ada ketentuan di dalam surat kuasa (atau dalam perjanjian *leasing*) yang mengatur mengenai hal tersebut.

Pengesampingan ketentuan Pasal 1813 dan 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas yang demikian ini bukannya tidak mungkin, walaupun dapat dikatakan tidak biasa dalam hubungan antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dan debitur dalam perjanjian *leasing*.

Pencabutan/penarikan kembali kuasa dimana si pemberi kuasa setuju bahwa dia hanya dapat mencabut/menarik kuasanya, dalam hal adanya persyaratan dan ketentuan tertentu sehubungan dengan urusan yang dikuasakan yang telah disetujui bersama terlanggar oleh penerima kuasa. apabila ada pengaturan mengenai salah satu kondisi di atas, maka:

1. Pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasa selama dan sepanjang urusan yang dikuasakan belum selesai, kecuali dapat dibuktikan bahwa penerima kuasa telah melakukan perbuatan melawan hukum atau pelanggaran/kesalahan lain yang merugikan kepentingan anda berdasarkan ketentuan dalam dokumentasi yang ada atau menurut hukum
2. Pemberi kuasa dapat mencabut kuasa dalam hal persyaratan dan ketentuan tertentu di atas terlanggar.

Prakteknya dalam perjanjian *leasing* antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dan debitur tidak diatur dalam klausula perjanjian tentang pencabutan surat kuasa oleh debitur. Perjanjian *leasing* antara PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dan debitur diterangkan bahwa peralihan hak kepemilikan barang baru terjadi pada hari pembayaran sewa bulan terakhir atau apabila dilakukan pelunasan harga barang sebelum waktu yang ditentukan berakhir. Selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang yang menjadi obyek perjanjian, misalnya kendaraan bermotor, tetap berstatus barang sewa yang hak kepemilikannya dipegang oleh si penjual, walaupun semua surat-surat dan Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) adalah atas nama pembeli, sehingga status pembeli adalah penyewa, agar pembeli tidak dapat menjual atau memindahtangankan barang tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak lain, tetapi dalam perjanjian juga di sebutkan hal yang dapat dikatakan berlawanan, yaitu pada saat bersamaan dengan lunasnya pembayaran angsuran sewa beli seluruhnya, maka pembeli akan menjadi pemilik. Klausula tersebut menunjukkan adanya sikap pengamanan (*security*) yang berlebihan dari penjual

terhadap kemungkinan terjadinya peralihan hak dari barang otomotif yang merupakan barang sewa beli.⁴¹

Klausula dari perjanjian *leasing* kendaraan bermotor pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan disebutkan, bahwa apabila pembeli lalai (*wanprestasi*) dalam membayar harga sewa, maka kendaraan bermotor tersebut diambil kembali oleh penjual dan dijual dengan harga pasaran. Hasil penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi angsuran-angsuran, denda-denda yang belum dibayar oleh pembeli, maupun biaya-biaya yang dikeluarkan penjual untuk pengambilan kembali kendaraan tersebut. Apabila dari hasil penjualan masih ada kekurangan, maka pembeli wajib melunasi sisanya, sebaliknya apabila ada kelebihan maka kelebihan tersebut akan diserahkan kepada pembeli. Berdasarkan isi klausula tersebut dapat diasumsikan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian jual beli, karena uang angsuran tetap diperhitungkan.

Pengaturan mengenai resiko dalam perjanjian sewa beli kendaraan bermotor menentukan bahwa pembeli menanggung sepenuhnya resiko yang dihadapi. Bahkan dalam klausula perjanjian disebutkan bahwa apabila terjadi sesuatu pada barang kendaraan bermotor baik seluruh ataupun sebagian yang menyebabkan musnahnya barang karena sebab apapun, termasuk pada keadaan memaksa (*overmacht*) sekalipun, pembeli wajib membayar kerugian kepada penjual sejumlah harga yang disesuaikan dengan nilai barang kendaraan bermotor tersebut, dengan mengurangnya dengan harga sewa bulanan yang sudah dibayarkan. Untuk mengatasi kemungkinan terjadinya resiko yang tidak

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

diinginkan, pada prakteknya penjual mewajibkan pembeli untuk mengasuransikan objek sewa beli kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh penjual, sedangkan premi asuransi dibebankan kepada pembeli.

Perjanjian *leasing* kendaraan bermotor pada prakteknya diikuti dengan surat kuasa yang memberikan hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang otomotif yang menjadi objek sewa beli dari kekuasaan pembeli atau siapa saja dengan atau tanpa bantuan pihak yang berwajib, karena terjadinya kemacetan pembayaran angsuran/cicilan oleh pembeli.⁴²

Perjanjian *leasing* pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan ditentukan mengenai kelalaian dan akibat-akibatnya yaitu:

1. Apabila debitur meninggal dunia karena sakit atau kecelakaan, atau lain-lainnya.
2. Apabila debitur tidak memenuhi atau gagal memenuhi salah satu atau lebih kewajiban-kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian *leasing*.
3. Apabila debitur lalai atau tidak membayar Angsuran hutang pembayaran sewa beli 2 (dua) kali berturut-turut.
4. Apabila harta kekayaan debitur, baik sebagian atau atau seluruhnya disita oleh pihak manapun atau karena sesuatu hal kekayaan debitur mundur, sehingga semata-mata menurut pertimbangan PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan, debitur tidak akan mampu untuk membayar angsuran.
5. Apabila debitur jatuh pailit sehingga dinyatakan tidak berhak mengurus dan/atau menguasai harta kekayaannya maka perjanjian sewa beli dapat

⁴² Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

dibatalkan oleh PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan, tanpa perlu pemberitahuan dari debitur dan tanpa perlu dibuktikan dengan cara apapun.⁴³

Berdasarkan atas kejadian-kejadian sebagaimana ditetapkan/tercantum di atas, maka PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan sebagai pemilik mempunyai hak dan wewenang penuh untuk:

1. Memeriksa keadaan barang yang disewabeli, memasuki tempat dimana barang yang disewa beli disimpan, meskipun dalam penguasaan Pihak kedua, pihak ketiga dan/atau pihak manapun juga, untuk itu pihak kedua memberi kuasa penuh kepada pihak pertama atau wakil dan/atau kuasanya untuk memasuki tempat tersebut.
2. Meminta, mengambil/menarik kembali barang yang disewa-beli, dimanapun barang yang disewa-beli berada, dengan atau tanpa bantuan pihak yang berwajib/kepolisian. Atas pengambilan/penarikan barang tersebut, pihak kedua tidak menuntut kembali uang yang telah dibayarkan kepada pihak pertama dengan cara apapun dari pihak pertama, serta pihak kedua tidak akan melakukan/mengadakan bantahan berbentuk apapun juga melalui kuasa dan/atau instansi manapun.
3. Menjual/mengasingkan surat-surat dan/atau barang-barang jaminan baik secara lelang maupun di bawah tangan kepada pihak lain siapapun juga, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan sendiri oleh pihak pertama. Sehubungan dengan itu, pihak kedua bersedia dan wajib untuk, jika hal ini diperlukan oleh pihak pertama, membuat dan/atau menandatangani

⁴³ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

dan/atau memberikan surat-surat dan/atau dokumen-dokumen yang diperlukan oleh pihak pertama untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan tersebut.

4. Memperhitungkan sebagai berikut:
 - a. Apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut melebihi hutang yang masih harus dibayar pihak kedua kepada pihak pertama, maka kelebihan itu akan dikembalikan kepada pihak kedua.
 - b. Apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut kurang dari hutang yang masih harus dibayar pihak kedua kepada pihak pertama, maka kekurangan tersebut menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama seketika dan sekaligus lunas pada saat pihak pertama meminta/menagihnya.⁴⁴

Perjanjian *leasing* pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan diatur mengenai ketentuan-ketentuan peralihan dan tambahan yaitu bilamana perjanjian ini berakhir dan pihak kedua telah membayar lunas seluruh hutang yang ada, maka demi hukum pihak kedua akan menjadi pemilik dari barang yang disewabeli, pada saat pihak kedua membayar lunas seluruh hutangnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan perjanjian ini.⁴⁵

C. Hambatan dan Solusi Penggunaan Surat Kuasa Jual Beli Dalam Perjanjian *Leasing* Atas Kendaraan Roda Empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan

Kebutuhan dana atau modal bagi seseorang saat ini sangatlah penting, untuk memenuhi kebutuhan dana atau modal maka diperlukan suatu lembaga pembiayaan. Bank sebagai lembaga keuangan ternyata tidak cukup mampu untuk menanggulangi

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

kebutuhan dana atau modal yang dibutuhkan masyarakat. Hal tersebut diakibatkan keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank, keterbatasan sumber dana, dan keterbatasan lain yang mengakibatkan kurang fleksibel dalam melakukan fungsinya dan dalam hal tertentu tingkat resikonya lebih tinggi yang dikenal dengan lembaga pembiayaan, yang menawarkan bentuk-bentuk baru terhadap pembenan dana atau pembiayaan, yang salah satunya dalam bentuk sewa guna usaha atau *leasing*.

Hubungan *lessor* dan *lessee* merupakan hubungan timbal balik, menyangkut pelaksanaan kewajiban dan peralihan suatu hak atau tuntutan kewajiban dan menggunakan fasilitas pembiayaan, untuk itu para *lessor* atau *lessee* dibuat perjanjian *financial lesse* atau kontrak *leasing*, dimana perjanjian dibuat dan disepakati harus berbentuk perjanjian tertulis, tidak ada ketentuan khusus apakah harus dalam bentuk otentik atau akta dibawah tangan.

Leasing termasuk bisnis yang *loosely regulated* dimana perlindungan para pihaknya hanya sebatas itikad dari masing-masing pihak tersebut yang dituangkan dalam bentuk perjanjian *leasing*. Dalam hal ini terdapat kemungkinan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian, sebagai contoh kelalaian pihak *lessee* dalam menjaga barang modal di tengah berlangsungnya proses pelaksanaan *leasing* tersebut. Menyangkut terhindarnya dari resiko tidak terikatnya seorang *lessee* pada kemungkinan hilang atau rusaknya objek *leased*, karena antisipasi keadaan tersebut telah beralih ke asuransi dalam pembayaran uang sewa atau pembayaran lain yang menjadi kewajiban *lessee* dalam perjanjian. Pelanggaran perjanjian dari pihak *lessee* tersebut dapat merugikan pihak *lessor* terutama apabila kelalaiannya berpengaruh secara langsung kepada obyek *leasing*.

Bentuk-bentuk permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan konsumen kendaraan bermotor yang dilaksanakan oleh PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dengan konsumen adalah masalah keterlambatan pembayaran. Menurut Dayu Triwandana selaku *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan menjelaskan bahwa prosedur penanganan terhadap *customer* bermasalah di bagi menjadi delapan tahap yaitu:

1. Customer jatuh tempo (1 – 3 hari).

Desk Call mengingatkan konsumen melalui telepon serta melakukan konfirmasi bahwa pembayaran angsuran kendaraan bermotornya telah jatuh tempo dengan dikenai denda perhari 2 permill/per1000 dikali angsuran dan meminta konsumen untuk segera melakukan pembayaran, mengingatkan konsumen agar pembayaran angsuran berikutnya dibayar tepat waktu dan memberitahukan konsumen agar membayar angsuran langsung ke kantor PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

2. *Customer over due* (4-13 hari)

Untuk konsumen *first payment default*, *A/R Head* memberitahukan kepada *CMO* untuk melakukan penagihan kembali ke rumah konsumen serta diberi surat peringatan dan *form survey* ulang guna memastikan apakah kesalahan tersebut terjadi karena faktor *intern* (tidak dilakukan *survey* atau data dimanipulasi, dan lain-lain) atau memang kesalahan konsumen yang bersangkutan, hasil *survey* ulang dilaporkan kepada *A/R Head*. Apabila kesalahan karena faktor *intern* maka diteruskan kepada *Branch Manager* dan

A/R Manager untuk diberikan sanksi sesuai dengan peraturan perusahaan. Untuk angsuran kedua dan selanjutnya *A/R Officer* harus mengecek apakah kendaraan bermotor itu masih ada atau tidak, dipakai oleh siapa, keberadaannya dimana, apakah ada pengalihan kepada pihak lain tanpa ada pemberitahuan kepada perusahaan pembiayaan yaitu PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan.

3. *Customer over due* (14-21 hari)

Untuk konsumen ini, *A/R Head* harus menganalisa penyebab *over due* termasuk posisi kendaraan dan keberadaan konsumen apakah masih berada di tempat tinggalnya. *A/R Admin* mengeluarkan Surat Peringatan untuk kendaraan bermotor (14 hari) dan harus jelas siapa yang menerima (ada tanda terimanya), selanjutnya surat peringatan dicetak dan harus terkirim semuanya tanpa terkecuali (melalui pos atau *team collection*).

4. *Customer over due* (22-30 hari)

Kondisi ini merupakan peringatan bagi *team collection*. *A/R Officer* harus melakukan kunjungan yang lebih intensif untuk mengecek keberadaan kendaraan bermotor dan keberadaan konsumen. *A/R Admin* harus mengeluarkan Surat Peringatan Terakhir untuk kendaraan bermotor (21 hari) kepada konsumen dan harus jelas siapa yang menerimanya. Jangka waktu surat peringatan adalah 7 hari.

5. *Customer over due* (31-60 hari)

Konsumen dalam posisi ini sudah masuk dalam kategori “*Potensial Bad Debt*”. Surat Peringatan I sampai Terakhir seharusnya sudah sampai ditangan

konsumen, tetapi tidak ada tanda-tanda konsumen membayar angsuran dan kendaraan bermotor masih berada ditangan konsumen, maka *A/R Admin* mengeluarkan Surat Tugas Penarikan (STP) untuk kendaraan bermotor (31 hari) sebagai dasar *A/R Officer* melakukan penarikan. Proses penarikan diusahakan dengan pendekatan yang baik kepada konsumen sehingga proses penarikan berjalan lancar, apabila konsumen tidak dapat dilakukan pendekatan maka dilakukan negoisasi secara kekeluargaan dan bila perlu melibatkan aparat desa (RT/RW/Kepala Desa). Apabila hal ini juga tidak dapat diselesaikan, maka segera ditarik kendaraan bermotor dari konsumen dan oleh perusahaan disiapkan Berita Acara Serah Terima (BAST) kendaraan sambil menunggu reaksi dari konsumen maksimal 7 hari untuk menyelesaikan keterlambatan pembayaran angsuran di kantor PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan. Apabila telah lewat 7 hari maka segera dikirim somasi.

6. *Customer over due* (61-90 hari)

Konsumen dalam posisi ini keberadaan kendaraan bermotornya sudah berpindah tangan, digadaikan atau hilang. *A/R Head* menugaskan kepada *remidial officer* untuk melakukan penekanan kepada konsumen agar tetap membayar angsuran dan membawa surat keterangan kehilangan sambil mencari keberadaan kendaraan bermotornya. Apabila konsumen tetap tidak membayar angsuran maka *A/R Head* segera melakukan tindakan secara hukum yaitu konsumen akan ditahan karena sudah melakukan tindak pidana penggelapan kendaraan bermotor yaitu dikenai Pasal 372 KUHP.

7. *Customer over due* (90-180 hari)

Konsumen dalam posisi ini keberadaan konsumen dan kendaraan bermotornya sudah hilang. Apabila kendaraan bermotor hilang tidak disengaja oleh konsumen maka PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan akan mengganti obyek jaminan karena oleh PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan obyek jaminan telah diasuransikan, akan tetapi jika hilang karena memang disengaja oleh konsumen maka *A/R Head* bekerjasama dengan *Debt Collector* atau aparat yang berwajib untuk mencari keberadaan kendaraan bermotor dan juga bekerja sama dengan juru parkir di pusat keramaian dengan membuat daftar nomor polisi atau yang biasa disebut plat nomor kendaraan bermotor yang hilang. Selanjutnya pihak perusahaan membuat surat pemblokiran STNK/BPKB ke Kantor Kepolisian.

8. *Customer Over Due* (lebih dari 180 hari)

Keberadaan konsumen dan kendaraan bermotor tidak dapat diketahui, sehingga dianggap hilang dan merupakan kerugian bagi pihak perusahaan, akan tetapi kendaraan bermotor tersebut sudah diasuaransikan, sehingga pihak asuransi yang bertanggung jawab dan berkewajiban memberikan ganti rugi atas obyek perjanjian.⁴⁶

Berdasarkan penelitian di lapangan, apabila terjadi suatu kelalaian, maka terjadilah penyitaan, proses penyitaan itu sendiri dimulai dengan adanya surat perintah sita yang dikeluarkan oleh *field collection* karena berdasarkan hasil penelitian di lapangan ditemukan misalnya *history* pembayaran yang buruk yang dapat dilihat dari daftar *aging* yaitu catatan pembayaran hutang perbulannya yang

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Dayu Triwandana *Collection Division* PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada Tanggal 21 Pebruari 2017 Pukul 11.⁰⁰ Wib

disetor oleh debitur, usaha debitur yang berbeda dari data yang ada, obyek jaminan digadaikan untuk keperluan lain sehingga ada unsur penggelapan barang jaminan ataupun obyek jaminan berada di tangan pihak ketiga tanpa sepengetahuan kreditur untuk mengambil tindakan cepat yaitu penarikan obyek jaminan dari penguasaan debitur.

Jumlah berkas-berkas yang dipersiapkan adalah berita analisa kasus, foto copy perjanjian pembiayaan konsumen yang dilengkapi dengan berkas-berkas penunjang lainnya, daftar *aging*, surat kuasa untuk melakukan penarikan atau penyitaan obyek jaminan fidusia yang telah ditandatangani oleh debitur sendiri dan asli berita acara serah terima kepada karyawan PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan yang khusus menangani penarikan obyek jaminan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan adalah kuasa yang digunakan untuk menjual di muka umum atau secara di bawah tangan atau dengan cara lain mengalihkan kendaraan bermotor pada setiap waktu dengan harga apapun sebagaimana yang dianggap baik oleh penerima kuasa dan untuk menerima hasil dari penjualan tersebut serta menandatangani dan mengeluarkan tanda penerimaan yang diperlukan atas nama pemberi kuasa. Fungsi kuasa menjual pada dasarnya adalah untuk menjamin pelunasan hutang debitur, dalam arti kreditur sangat berkepentingan untuk mengambil pelunasan hutang tersebut demi untuk memperkecil atau mengurangi kerugian bahkan mencegah kerugian dalam menyalurkan kredit dan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi keamanan kreditur.
2. Akibat hukum surat kuasa jual beli yang dibatalkan dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan pada dasarnya bersifat sepihak dan setiap saat bisa ditarik sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa, namun dengan catatan, pencabutan tersebut baru sah setelah hak-hak penerima kuasa telah dipenuhi oleh pemberi kuasa dan dalam perjanjian *leasing* kendaraan, PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan bahwa pembeli memberi kuasa kepada penjual dimana kuasa tidak dapat ditarik kembali dan dengan hak substitusi untuk memasuki halaman dimana kendaraan berada

untuk mengambil kembali kendaraan dari pembeli atau pihak ketiga, kalau perlu dengan bantuan pihak yang berwajib.

3. Hambatan dan solusi penggunaan surat kuasa jual beli dalam perjanjian *leasing* atas kendaraan roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan adalah masalah keterlambatan pembayaran. Apabila keterlambatan pembayaran sudah mencapai *customer over due* (lebih dari 180 hari), maka dilakukan penyitaan terhadap kendaraan bermotor, proses penyitaan itu sendiri dimulai dengan adanya surat perintah sita.

B. Saran

1. PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan hendaknya lebih selektif dalam memberikan kredit kepada konsumen, sehingga kasus penggelapan kendaraan yang terjadi dapat diminimalisir.
2. Konsumen kendaraan bermotor roda empat pada PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan harus sadar akan kewajibannya untuk tepat waktu dalam melakukan pembayaran angsuran atau cicilan kendaraan bermotor roda empat yang telah dikreditnya agar masalah kredit macet yang selama ini sangat merugikan PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan dapat diminimalisir.
3. PT. Mitsui *Leasing Capital* Indonesia Cabang Medan harus memberikan sanksi yang tegas terhadap segala tindakan wanprestasi yang terjadi yang disebabkan/diakibatkan tindakan peralihan obyek jaminan kepada pihak ketiga, untuk kepentingan perlindungan hukumnya baru dapat terwujud apabila secara jelas prosedur hukum pendaftaran dan pembuatan akta jaminan sudah dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agus Yudha Hernok. 2005. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. 2002. *Bahan Dasar Hukum Perdata*. Medan: Akademi Keuangan dan Perbankan (Perbanas).
- Mariam Darus Badruzaman. 2004. *Aneka Hukum Bisnis* Bandung: Alumni.
- Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Ojak Nainggolan. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Medan: Indonesia Media.
- Purwahid Patrik. 1986. *Asas Itikadi Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*. Semarang: UNDIP.
- R. Subekti. 2002. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- R. Wirjono Prodjodikoro. 2002. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur.
- Salim HS. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat*. Jakarta: Sinar Grafika
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Y. Witanto. 2012. *Dimensi Kerugian Negara dalam Hubungan Kontraktual*. Bandung: Mandar Maju.
- Zulfirman. 2003. *Kebebasan Berkontrak Versus Hak Asasi Manusia (analisis Yuridis Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya)*, Medan: UISU Press

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan

C. Internet

Djaja S. Meliala, “Berakhirnya Perjanjian Pemberian Kuasa”, melalui <http://klinikhukumku.blogspot.co.id>, diakses tanggal 15 Januari 2017.

Kamus Digital, “Pengertian Kedudukan “, melalui <http://www.artikelsiana.com/.html>, diakses tanggal 15 Januari 2017.

Komar Atma Sasmita, Leasing Sewa Guna Usaha” , melalui <http://blogspot.co.id>, diakses tanggal 15 Januari 2017.

Zulhendry, “Pengertian Surat Kuasa, Jenis dan Unsur”, melalui <http://dd-jurnalblogspot.co.id>, diakses tanggal 15 Januari 2017