

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL DAN SEWA BALIK (SALE AND
LEASE BACK) ANTARA PT. INTAN BARUPRANA FINANCE
DENGAN PT. KARYA ALAM LESTARI**

**Oleh : Sa'dianti Nabila Karnofa
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Pembimbing 1 : Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn
Pembimbing 2 : Ulfia Hasanah, S.H., M.Kn**

Alamat : Pekanbaru

Email : Nabilacarnova77@icloud.com Telepon : +62 822-9908-4879

ABSTRACT

An agreement is a legal event where one person promises another person or two people promise each other to do or not do something. One form of implementation of this agreement is that which occurs between PT. IBF (PT. Intan Baruprana Finance) with PT. KAL (PT. Karya Alam Lestari). In the case of PT. IBF (PT. Intan Baruprana Finance) with PT. KAL (PT. Karya Alam Lestari), PT. IBF as lessor and PT. KAL, who then as lessee, entered into a Sale and Lease Back Agreement with the object of collateral being two units of Factory Trailer Maunted Air Foam Package in 2012.

This research is sociological legal research, it is based on field research which refers to information from interviews and observations as well as supporting documents that have a correlation with the background of the problem to be studied. This research uses secondary data sources consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. This research uses qualitative data analysis by producing a deductive method of drawing conclusions, namely drawing conclusions from general matters to specific matters.

Based on the results and discussion that have been explained previously, the author draws the following conclusions: Implementation of the Sale and Lease Back Agreement that occurred between PT. IBF and PT. KAL is still not implemented properly. This is proven by several negligences made by the lessee during the agreement, such as non-payment of the Financing Rent which should have been paid monthly in the amount of Rp. 388,239,248 (three hundred eighty eight million two hundred thirty nine thousand two hundred forty eight thousand) and the transfer of the position of 2 units of Factory Trailer Maunted Air Foam Package without notification and confirmation to the lessor, and the financing object was found to be rusty and not well maintained . This fulfills the requirements for breach of contract in Article 13 of the Financing Lease Deed which has been agreed upon by both parties.

Keywords: Agreement-Leasing–Sale and Lease Back–Breach of Contract

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam masyarakat bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan. Perjanjian menimbulkan suatu hubungan hukum yang biasa disebut dengan perikatan. Perjanjian dan pelaksanaannya itu merupakan perbuatan hukum yang mana perbuatan tersebut dilakukan oleh subjek hukum yaitu orang (*person*) dan badan hukum (*rechtspersoon*).¹ Perbuatan hukum berupa Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana perjanjian adalah suatu peristiwa seorang atau badan hukum (subjek hukum) berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Ketentuan di dalam Perjanjian Jual dan Sewa Balik tentang Pembayaran Sewa Pasal 3 menyebutkan *lessee* berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar seluruh sewa kepada *lessor* secara tertib setiap bulan sesuai dengan tanggal dan nilai (*full amount*). Pada kenyataannya PT. KAL tidak memenuhi pembayaran sewa tersebut sehingga sesuai yang diatur di dalam perjanjian tentang cidera janji pada Pasal 13 menyebutkan *lessee* dianggap telah melakukan cidera janji atau kelalaian terhadap Perjanjian Sewa Pembiayaan ini bilamana terjadi salah satu atau lebih unsur peristiwa

sebagaimana tersebut, yaitu *lessee* atau Penjamminnya lalai membayar kewajiban sewa sebagaimana dimaksud dalam Jadwal Pembayaran Sewa.

Pasal 1234 KUHPERdata menyatakan bahwa, "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu". Kemudian Pasal 1235 KUHPERdata menyatakan: "Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan".

Berdasarkan Pasal di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian "memberikan sesuatu" mencakup pula kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahan. Istilah "Memberikan sesuatu" sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUHPERdata tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:²

- 1) Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
- 2) Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Wujud perestasi yang lain adalah "Berbuat sesuatu" dan "Tidak berbuat sesuatu". Berbuat sesuatu adalah melakukan sesuatu perbuatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sedangkan tidak berbuat sesuatu adalah tidak melakukan suatu perbuatan sebagaimana juga yang telah ditetapkan

¹ Wirjono Projodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, P.T. Bale Bandung, Bandung, 1981, hlm. 9.

² Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 19.

dalam perjanjian, manakala pihak telah menunaikan perestasiya maka perjanjian tersebut akan berjalan sebagaimana mestinya tanpa menimbulkan persoalan. Namun, kadangkala ditemui salah satu pihak tidak bersedia melakukan atau menolak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, hal inilah yang disebut dengan wanprestasi.

Perjanjian Sewa Pembiayaan dalam bentuk *Sale and Lease Back* yang telah disepakati para pihak yaitu antara PT. IBF dan PT. KAL. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran yang berbentuk ingkar janji seperti tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati dengan tidak menunaikan kewajiban untuk membayar sewa secara tertib setiap bulannya yang diatur di dalam Pasal 13 Akta Sewa Pembiayaan Nomor 47, maka atas kelalaian itu telah terpenuhilah unsur-unsur cidera janji yang mana pihak yang mengalami kerugian harus mengirimkan surat peringatan atau somasi kepada pihak yang lalai sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang menjelaskan debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) antara PT. Intan Baruprana Finance dan PT. Karya Alam Lestari?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap wanprestasi PT. Karya

Alam Lestari pada Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) dengan PT. Intan Baruprana Finance?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) antara PT. Intan Baruprana Finance dan PT. Karya Alam Lestari.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum atas wanprestasi antara PT. Intan Baruprana Finance dan PT. Karya Alam Lestari.

2. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan bagi peneliti untuk menambah pengetahuan dan pemahaman bagi peneliti khususnya mengenai masalah yang diteliti.
2. Kegunaan bagi dunia akademik dapat digunakan untuk menambah referensi kepustakaan universitas riau serta sebagai bahan kajian bagi kalangan hukum, dalam mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan dalam bidang hukum.
3. Kegunaan bagi instansi yang memiliki hubungan dengan objek penelitian serta sebagai bahan masukan terhadap akademisi, praktisi, masyarakat serta mahasiswa.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Menurut salah satu tokoh yang terkenal dalam teorinya mengenai *leasing* yaitu Donald E. Kieso, “Sewa Guna Usaha (*lease*) adalah suatu perjanjian bersifat kontraktual antara

lessor (pihak yang menyewakan) dan *lessee* (pihak yang menyewa) yang memberikan *lessee* hak untuk menggunakan properti tertentu yang dimiliki oleh *lessor*, selama jangka waktu tertentu sebagai ganti pembayaran uang sewa yang umumnya dibayar secara periodik dan besarnya sudah ditetapkan”. Lanjut menurutnya, beberapa keuntungan bagi *lessee* daripada pembelian, seperti tanpa uang muka, *lessee* dapat menghindari resiko kepemilikan dan fleksibel karena perusahaan dapat dengan mudah mengganti aktiva untuk menanggapi perubahan bisnis.³

2. Teori ori Badan Hukum

Menurut teori organ, “badan hukum bukanlah suatu hal yang abstrak, tetapi benar-benar ada. Badan hukum bukanlah suatu kekayaan (hak) yang tidak bersubjek, tetapi badan hukum itu suatu organisme yang riil, yang hidup dan bekerja seperti manusia biasa”. Tujuan badan hukum menjadi kolektivitas, terlepas dari individu, ia suatu *’Verband Personlichkeit* yang memiliki *Gesamwille*. Berfungsinya badan hukum dipersamakan dengan fungsinya manusia. Jadi badan hukum tidak berbeda dengan manusia, dapat disimpulkan bahwa tiap-tiap perkumpulan/perhimpunan orang adalah badan hukum.

³ Widjaja dkk, *Akuntansi Leasing*, Rineka Cipta, Solo, 1994, hlm. 26.

⁴ <https://kbbi.web.id/pelaksanaan>

⁵ Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338.

3. Teori Wanprestasi

Seseorang yang berutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut hukum orang tersebut dikatakan wanprestasi. Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda “*Wanprestatie*” yang berarti prestasi yang buruk. Wanprestasi sendiri mempunyai pengertian keadaan tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur yang telah diperjanjikan sebelumnya karena kesalahannya. Kesalahan yang dilakukan tersebut dapat berupa kesengajaan atau kelalaian. Dikatakan ada kesengajaan yaitu apabila akibat perbuatannya memang diketahui dan dikehendakinya. Dikatakan ada kelalaian apabila pihak yang melakukan hanya mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibatnya akan terjadi.

E. Kerangka Konseptual

1. Pelaksanaan adalah Proses, cara, Perbuatan Melaksanakan Suatu Rancangan, Keputusan.⁴
2. Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁵
3. *Leasing* atau dengan kata lain Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang atau jasa.⁶

⁶ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.05/2014, Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

4. *Lessor* adalah perusahaan *leasing* atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak *lessee* dalam bentuk barang modal. *Lessor* dalam *financial lease* bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan.⁷
5. *Lessee* adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*. *Lessee* dalam *financial lease* bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran atau secara berkala.⁸
6. Wanprestasi adalah penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.⁹

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah sosiologis empiris.¹⁰ dengan menitik beratkan kepada penelitian identifikasi hukum. Pendekatan yuridis

sosiologis dilakukan dengan perbandingan ideal hukum, *das sollen* dengan realitas hukum atau *das sein*. Penelitian hukum ini merupakan kegiatan untuk menelaah pelaksanaan dari berlakunya hukum.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Karya Alam Lestari dan PT. Intan Baruprana Finance serta Kantor Noesantara Law Firm Jalan Serayu Nomor 20, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian.¹¹ Sesuai dengan sasaran penelitian, maka ditetapkan populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) PT. Intan Baruprana Finance (1 Orang).
- 2) PT. Karya Alam Lestari (1 Orang).

b. Sampel

Sampel bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian.¹² Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *random* yaitu menetapkan sejumlah sampel yang mewakili jumlah populasi yang ada, yang

⁷ Eddy P. Soekadi, *Op.Cit*, hlm. 26.

⁸ *Ibid*, hlm. 26.

⁹ Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243.

¹⁰ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 76.

¹¹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 79.

¹² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2011, hlm. 118.

kategori sampelnya ditetapkan secara acak oleh penulis.

Tabel I.1
Populasi dan Sampel

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Presentase
1	Staff Legal PT.Intan Baruprana Finance (Bapak Lalu Didit Winardi)	1	1	100%
2	Direktur PT. Karya Alam Lestari (Bapak Tono)	1	1	100%

Sumber: Olahan Data Primer

4. Sumber Data

Berdasarkan metode penelitian sosiologis maka jenis data dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari sampel penelitian yang berkaitan dengan judul yang diangkat yaitu mengenai pelaksanaan Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) antara PT. IBF dan PT. KAL.

b. Data Sekunder

Data dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari bahan hukum di perpustakaan serta perUndang-Undangan yang berkaitan dengan Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease*

Back) dan Wanprestasi. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan penelitian yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang diperoleh dari perUndang-Undangan antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Peraturan Presiden Nomor : 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.
- c) POJK Nomor : 29/POJK.OS/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan penelitian sekunder atau yang diperoleh dengan studi dokumentasi atau penelusuran literatur yang berkaitan dengan pokok pembahasan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan penelitian yang diperoleh melalui Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam skripsi ini menggunakan langkah-langkah, yaitu:

- a. Metode wawancara dapat pula dibedakan dalam wawancara terstruktur dan non struktur. Wawancara yang digunakan pada penelitian ini adalah wawancara

non struktur dimana si pewawancara bebas menanyakan suatu hal kepada responden tanpa terikat dengan daftar pertanyaan. Dalam hal ini penulis mewawancarai narasumber yakni Staff Legal PT.Intan Baruprana Finance (Bapak Lalu Didit Winardi) dan Direktur PT. Karya Alam Lestari (Bapak Tono) terkait penelitian penulis.

- b. Kajian kepustakaan, yaitu penulis akan mengambil kutipan dari buku pendukung yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

6. Analisis Data

Berdasarkan dengan rumusan permasalahan dan pembahasan atas permasalahan yang dipergunakan maka teknik analisis data penulis lakukan dengan metode kualitatif, yaitu menguraikan data yang diperoleh dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga dapat memberikan penjelasan atas rumusan permasalahan yang penulis angkat, sedangkan metode penarikan kesimpulan yang penulis gunakan adalah metode deduktif. Metode deduktif ialah cara berpikir yang menarik kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi suatu pernyataan yang bersifat khusus.¹³

¹³ Burhan Ashshofa, *Op. Cit.*, hlm. 95.

¹⁴ R. Soekardono, *Hukum Dagang Indonesia, Jilid I (bagian pertama)*, Dian Rakyat, Jakarta, 1983, hlm. 19.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan

Istilah “Perusahaan” merupakan istilah yang menggantikan istilah “Pedagang” sebagaimana diatur dalam Pasal 2 s/d 5 WvK lama. Istilah perusahaan yang menggantikan istilah pedagang mempunyai arti yang lebih luas. Banyak orang dahulu menjalankan perusahaan dalam pengertian menurut S. 1938 No. 276, tetapi tidak termasuk dalam pengertian pedagang menurut Pasal 2 KUHD lama.¹⁴ Perseroan Terbatas Sebagai Subjek Hukum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas mendefinisikan Perseroan Terbatas sebagai badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

B. Tinjauan Umum Tentang Masyarakat *Leasing*

Istilah “Perusahaan” merupakan istilah yang menggantikan istilah “Pedagang” sebagaimana diatur dalam Pasal 2 s/d 5 WvK lama. Istilah perusahaan yang menggantikan istilah pedagang mempunyai arti yang lebih luas. Banyak orang dahulu menjalankan perusahaan dalam pengertian menurut S. 1938 No. 276, tetapi tidak termasuk dalam pengertian pedagang menurut Pasal 2 KUHD lama.¹⁵ Perseroan

¹⁵ R. Soekardono, *Hukum Dagang Indonesia, Jilid I (bagian pertama)*, Dian Rakyat, Jakarta, 1983, hlm. 19.

Terbatas Sebagai Subjek Hukum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas mendefinisikan Perseroan Terbatas sebagai badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian atau kontrak adalah suatu perbuatan hukum, guna untuk memperoleh hak dan kewajiban. Setiap perjanjian sebenarnya merupakan pencerminan maksud atau kepentingan dari para pihak untuk mewujudkan tujuan bersama. Oleh karena itu dapat ditemukan keanekaragaman maksud atau kepentingan para pihak yang dapat melatar belakangi suatu transaksi yang dirumuskan dalam bentuk perjanjian atau kontrak. Perjanjian atau kontrak harus diakui sebagai tonggak dari kehidupan masyarakat modern, terutama ketika aktivitas ekonomi mengalami perkembangan yang luar biasa.¹⁶

D. Tinjauan Umum Tentang Sale and Lease Back

Transaksi *leasing* dalam bentuk *Sale and Lease Back* pada prinsipnya adalah pihak *lessee* sengaja menjual barang modalnya kepada *lessor* untuk kemudian dilakukan kontrak Sewa Guna Usaha atas barang tersebut. *Lessee* dalam hal ini berperan sebagai pihak yang menjual

barang untuk digunakan selama masa *lease* yang disetujui kedua pihak.¹⁷ Metode *leasabing* ini dimaksudkan untuk memperoleh tambahan dana untuk modal kerja.¹⁸

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Pekanbaru lahir sebelum masuknya penjajah Belanda ke Indonesia. Pada waktu itu baru berupa Dusun yang bernama Dusun Payung Sekaki yang terletak di tepi Sungai Siak (diseberang pelabuhan yang ada sekarang). Kemudian di zaman Kerajaan Siak Sri Indrapura yang dipimpin oleh Abdul Jalil Alamudin Syah (wafat tahun 1971) dusun ini berkembang dan pusatnya berpindah keseberang (Selatan) sekitar pasar bawah yang kemudian bernama Senapelan.

Musyawarah datuk-datuk empat suku (Pesisir, Lima Puluh, Tanah Datar dan Kampar), Negri Senapelan diganti namanya menjaseko Pekanbaru. Penggantian nama ini terjadi di masa pemerintah Sultan Muhammad Ali Muazan Syah (1684-1801). Pada waktu penjajahan Belanda, berdasarkan *Besluit Van Her Inlandche Zelf Bestuur van Siak* No. 1 Tahun 1919, Pekanbaru menjadi tempat kedudukan *Controleur* Pemerintah Hindia Belanda (PHB).¹⁹

Masa penjajahan Jepang, Pekanbaru menjadi *Gun* yang dikepalai oleh *Gunco* dan tempat kedudukan Riau Syut *Joukang*. Akhirnya di zaman

¹⁶ Dr. Tri Budiyo, *Genelogi*, Universitas Kristen Satya Wacana, Salatiga, 2012, hlm. 17.

¹⁷ Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Raja Grafindo, Jakarta, 2017, hlm. 80.

¹⁸ Gunawan Widjaja, *Hapusnya Perikatan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 19.

¹⁹ http://www.pekanbaru.go.id/sejarah_singkat_kota_pekanbaru, diakses pada tanggal 26 September 2022, Pukul 15:00 WIB.

pemerintah Republik Indonesia berubah status menjadi.²⁰

1. *Hermente* Pekanbaru dan merupakan Ibu Kota Kepresidenan Riau berdasarkan Ketetapan Gubernur Sumatera di Medan No.103 Tanggal 1 Mei 1946.
2. Provinsi Daerah Tingkat I Riau dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Darurat Tahun 1957, kemudian dikukuhkan dengan Undang-Undang No.61 Tahun 1958 belum ditetapkan suatu tanggal sebagai hari jadi Provinsi Riau.
3. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Riau No.11 Tahun 1999 maka ditetapkan hari jadi Provinsi Riau adalah tanggal 8 Agustus.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Terjadinya Perjanjian Jual Dan Sewa Balik (*Sale And Lease Back*) Antara Pt. Intan Baruprana Finance Dan Pt. Karya Alam Lestari

Perjanjian Jual dan Sewa Balik yang terjadi antara PT. IBF dan PT. KAL diawali dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 46 dihadapan Notaris Rika Silviana pada tanggal 31 Agustus 2015. Pada Akta Jual Beli ini, pihak PT. IBF sepakat untuk membeli barang berupa dua unit *Factory Trailer Mounted Air Foam Package* tahun 2012 senilai 10 Miliar kepada PT. KAL.

Tahun 2016, *lessee* dan *lessor* bersepakat melakukan restrukturisasi atas kewajiban *lessee* kepada *lessor* dengan merubah dan/atau menambah beberapa ketentuan pada perjanjian. Nilai pembiayaan yang baru diberikan

lessor pada saat itu adalah senilai Rp. 8.513.575.000 (Delapan Milyar Lima Ratus Tiga Belas Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah). *Lessee* bermaksud melunasi sebagian nilai pembiayaan tersebut yaitu sebesar Rp. 4.256.787.500 (Empat Milyar Dua Ratus Lima Puluh Enam Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah), maka dari itu pada tanggal 27 September 2016 *lessee* dan *lessor* bersepakat menandatangani addendum Akta Perjanjian Sewa Pembiayaan Nomor 47, dimana pada addendum tersebut terjadi perubahan pada jumlah nilai pembiayaan, dan penghapusan jaminan tambahan berupa 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 798/Sebangar, yang terletak di Provinsi Riau, Kabupaten Bengkalis, Kecamatan Mandau, Kelurahan Sebangar, seluas 22.500 m², sebagaimana tercatat dari Surat Ukur Tanggal 22 Juli 2013 Nomor : 121/Sebangar/2013, menurut sertifikat (tanda bukti hak) tercatat atas nama Leonard Mual Mobi, yang telah dipasang Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Nomor 199/2015 Tertanggal 22 September 2015, sebagaimana yang tercantum di dalam Akad Perjanjian Sewa Pembiayaan Nomor 47.

B. Akibat Hukum atas Wanprestasi antara Pt. Intan Baruprana Finance dan Pt. Karya Alam Lestari

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan yang mana sesuai dengan

²⁰ *Ibid.*, hlm. 2.

“term” dan “condition” sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.²¹ Apabila suatu perjanjian telah dibuat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota maka konsekuensinya perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang berjanji. Kedua pihak yang berjanji haruslah melaksanakan klausul-klausul perjanjian yang telah disepakati. Pihak yang berjanji tersebut memiliki prestasinya masing-masing yang menghubungkan kedua belah pihak itu secara hukum melalui perjanjian.

Prestasi yang dimiliki pihak yang berjanji haruslah dilaksanakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, karena jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya maka akan merugikan “hak” dari pihak yang satunya. Hal ini disebabkan karena adanya hubungan hukum yang otomatis tercipta sejak perjanjian itu disepakati, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota bahwa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka keadaan itu disebut wanprestasi.

Wanprestasi menurut Pasal 1238 KUHPerdota adalah keadaan saat debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.²² Umumnya seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi dalam suatu perjanjian karena:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Menentukan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dibuktikan apakah ada unsur itikad baik atau tidak dari debitur. Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang dibuat bukan karena kekhilafan, tidak karena penipuan atau tidak karena adanya unsur paksaan, si debitur yang melakukan wanprestasi dapat dipaksakan secara hukum untuk memenuhi seluruh kewajibannya, seperti apa yang dikehendaki hukum itu sendiri, karena hukum itu jelas bersifat mengatur dan memaksa.²³

Itikad baik dari *lessee* pada Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) yang terjadi diantara PT. IBF sebagai *lessor* dan PT. KAL sebagai *lessee* dapat dinilai dari pelaksanaan perjanjian tersebut. Pada perjanjian tersebut, *lessee* terlambat melakukan prestasi dan juga melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²⁴

Akibat hukum yang terjadi karena perbuatan kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh PT. KAL selaku *lessee* yang menyebabkan kerugian secara materil yang dirasakan oleh *lessor*. Dimana kerugian ini adalah tidak kembalinya Modal yang telah diberikan oleh *lessor*, sebagaimana diatur dalam perjanjian

²¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 87.

²² Undang-Undang Hukum Perdata.

²³ Dsalimunthe dan Darlina, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-*

Undang Hukum Perdata (BW), *Jurnal Al-Maqasid*, hlm. 14.

²⁴ Aprilianti “Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee dan Lessor. Fiat Justisia” *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 5 No.3, Desember 201, hlm. 53.

seharusnya dibayarkan secara bulanan oleh *lessee*, namun *lessee* berhenti melakukan pembayaran saat perjanjian ini masih berlangsung. Selain itu kerugian materil lain yang dirasakan *lessor* akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh *lessee* adalah keadaan barang modal yang tidak terawat yang tentunya akan menurunkan nilai ekonomis dari barang modal tersebut. Sedangkan untuk *lessee*, akibat kelalaiannya sendiri membuat pengakhiran perjanjian diantara kedua belah pihak, dan ditariknya barang modal pembiayaan yakni dua unit *Factory Trailer Mounted Air Foam Package* sebagaimana hal ini telah diatur juga dalam klausul perjanjian antara kedua belah pihak.

Mengenai pembatalan perjanjian, Sunaryo dalam bukunya yang berjudul *Hukum Lembaga Pembiayaan* menyatakan bahwa salah satu karakteristik dari *finance lease* atau *leasing* dengan hak opsi adalah tidak dapat dibatalkannya kontrak Sewa Guna Usaha (*leasing*) secara sepihak oleh *lessor* (*non cancellable*), sehingga dalam hal ini harus dilakukan melalui putusan hakim, namun, menurut Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan pemutusan secara sepihak tersebut dapat saja dilakukan. Menurutnya dikarenakan peristiwa wanprestasi yang dilakukan oleh *lessee* lah yang kemudian menimbulkan hak bagi *lessor* untuk memutuskan Perjanjian *Leasing* yang bersangkutan secara sepihak (tanpa melalui putusan hakim). Salim H.S. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* juga menyatakan bahwa “pemutusan kontrak secara sepihak merupakan salah satu cara untuk

mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak akibat salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya/wanprestasi”. Dalam *leasing* ini artinya pihak *lessor* menghentikan berlakunya kontrak yang dibuat dengan *lessee* walaupun jangka waktunya belum berakhir, hal ini disebabkan *lessee* telah melakukan wanprestasi.

Menurut Munir Fuady dalam bukunya yang berjudul *Hukum Tentang Pembiayaan* menyatakan bahwa “salah satu kemungkinan yang terjadi akibat adanya wanprestasi dalam kontrak *leasing* adalah putusannya kontrak *leasing* yang bersangkutan“. Menurutnya, bisa saja karena pihak lain telah melakukan wanprestasi terhadap satu atau lebih klausula dalam kontrak *leasing* salah satu pihak memutuskan kontrak *leasing* tersebut tidak peduli apakah prestasi yang tidak dipenuhi tersebut substansial ataupun tidak, kecuali ditentukan lain dalam kontrak yang bersangkutan. Berdasarkan beberapa pendapat ahli tersebut dapat penulis simpulkan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi oleh *lessee* dalam Perjanjian *Leasing*, maka selain beberapa bentuk tuntutan yang dapat dilakukan *lessor* terhadap *lessee* sebagaimana telah disebutkan di atas, *lessor* juga memiliki hak untuk melakukan pemutusan kontrak *leasing* secara sepihak (tanpa melalui putusan hakim), dan dalam hal terjadi pembatalan secara sepihak dari pihak *lessor* tersebut menurut prakteknya maka pihak *lessor* berhak untuk menangih semua cicilan dan biaya-biaya yang belum lunas terbayar oleh *lessee*.²⁵

Pembatalan perjanjian menjadi akibat utama atas wanprestasi yang dilakukan

²⁵ Alivia Z.A Pasaribu dan Rosje Lasut, Analisis Perlindungan Hukum Bagi Lessor

Terhadap Kerugian Yang Dialami Akibat Wanprestasi, *Jurnal Lex Privatum*.

oleh *lessee* kepada *lessor*, dimana kelalaian yang dilakukan oleh *lessee* ini membuat berakhirnya perjanjian dan berakhirnya segala hubungan hukum yang ada pada kedua belah pihak. Seperti Barang Modal yang ditarik oleh *lessor* meskipun barang tersebut masih dalam penguasaan *lessee*.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) yang terjadi antara PT. IBF dan PT. KAL masih belum terlaksana dengan semestinya. Hal ini terbukti dari adanya beberapa kelalaian yang dilakukan oleh *lessee* selama perjanjian seperti tidak dibayarkannya uang Sewa Pembiayaan yang seharusnya dibayarkan perbulan senilai Rp. 388.239.248 (tiga ratus delapan puluh delapan juta dua ratus tiga puluh sembilan ribu dua ratus empat puluh delapan ribu), berpindahnya kedudukan 2 unit *Factory Trailer Mounted Air Foam Package* tanpa pemberitahuan dan konfirmasi ke *lessor*, dan didapatinya objek pembiayaan yang berkarat dan tidak terawat. Hal ini sudah memenuhi syarat-syarat cidera janji pada Pasal 13 Akta Sewa Pembiayaan yang telah disepakati kedua belah pihak.
2. Akibat hukum dari wanprestasi yang terjadi pada Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) antara PT. IBF dan PT. KAL adalah *lessor* mengalami kerugian secara materiil karena *lessee* tidak melakukan pembayaran sewa sebagaimana diatur dalam kesepakatan, yang mana atas kerugian yang dialami *lessor* tersebut, *lessee* yakni PT. KAL tidak lagi memiliki hak untuk pemanfaatan

Barang Modal sebagaimana diatur pada Pasal 13 Angka 2 Akta Sewa Pembiayaan Nomor 47.

B. Saran

1. Sebaiknya, setiap pihak yang melakukan perjanjian memahami bentuk dan isi perjanjian yang akan dilakukan. Hak dan kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan sesuatu yang harus dijalankan karena berpengaruh pada pelaksanaan perjanjian. Jika salah satu pihak lalai terhadap hak dan kewajibannya maka pihak tersebut harus menerima konsekuensi akibat dari kelalaiannya.
2. Sebaiknya, pihak yang sudah bersepakat melakukan suatu perjanjian melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, untuk itu pihak yang bersepakat pada Perjanjian Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) yakni PT. IBF selaku *lessor* dan PT. KAL haruslah tunduk dan patuh pada perjanjian tersebut, baik secara pelaksanaannya, penyelesaiannya, hingga akibat hukum yang telah tertuang pada klausul-klausul perjanjian. Sebagaimana diatur pada Pasal 1338 KUHPerdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdullah, Thamrin. (2017). *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Ahmadi, Miru. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Bandung: Raja Grafindo Persida.

- Ashshofa, Burhan. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Ais, Chatamarrasjid. (2000). *Masalah pertanggungjawaban Badan Hukum Yayasan Dalam Hal melakukan Perbuatan melawan Hukum/ Perbuatan Curang dalam kapita Selekt Hukum Perusahaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti,
- Bachtiar. Maryati. (2021). *Hukum Perikatan*. Pekanbaru : Taman Karya.
- Fuady, Munir. (1999). *Hukum Tentang Pembiayaan dalam praktek (Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan konsumen, Kartu Kredit)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. (1997). *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, Yahya. (2004). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Yahya. *Segi – segi Hukum Perjanjian*. Cet II. Bandung: Alumni.
- Metrokusumo, Sudikno. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Muljadi, Kartini. (2003). *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Naihasy, Syahrin. (2005). *Hukum Bisnis (Business Law)*. Yogyakarta: Milda Pustaka.
- Projodjodikoro, Wirjono. *Azas – azas Hukum Perjanjian*. Bandung: P.T. Bale Bandung.
- Rachmat, Budi. (2002). *Multi Finance, Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen*. Jakarta: CV. Novindo Pustaka Mandiri.
- Rido, Ali. (1983). *Badan Hukum dan kedudukan badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan & Wakaf*. Bandung: Alumni.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Aditya Bakti.
- Simanjuntak, Cornelius. (2009). *Organ Perseroan Terbatas*. Jakarta: SinarGrafika.
- Solihin. (2006). *Pengantar Binsis Pengenalan Praktis Dan Studi Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soekanto, Soejono. (1995) *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekadi, Eddy.P. (2007). *Mekanisme Leasing*, Jakarta Timur: Ghalia Indonesia.
- Sulistiyono, Adi. (2009). *Hukum ekonomi sebagai panglima*. Sidoarjo: Masmmedia Buana Pustaka.
- Sunaryo. (2008). *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunggono, Bambang. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Sutantio, Retno Wulan. (2009). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Usman, Nurdin. (2002). *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum* . Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Widjaja dkk, (1994). *Akuntansi Leasing*, Solo: Rineka Cipta.

Widjaja, Gunawan. (2003). *Hapusnya Perikatan*. Jakarta: Grafindo Persada.

Wirjono Projodjodikoro. (1981). *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: P.T. Bale Bandung.

B. Jurnal/Kamus/Makalah

Aprilianti “Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee dan Lessor. Fiat Justisia” *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 5 No.3, Desember 2011.

Fathurrohman Husen, Leasing Dalam Perspektif Fatwa Dewan Pengawas Syariah Majelis Ulama Indonesia, *Jurnal Studi Islam dan Sosial*, Vol. 1, No. 1. 2020.

Firsya Johaimi, Nur Lesya. “Analysis of Factors and the Impacts of Sale and Lease Back Transaction”. ASEAN Conference on Environment Behaviour Studies, 17 Juni 2011.

Fitri, Ni Luh. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Federal International Finance (FIF) Cabang Denpasar”. *Jurnal Analogi Hukum*. Vol. 1 No. 1. 2019.

Hartana. “Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara”. *Jurnal Hukum Perjanjian*. Vol. 2 No. 2. Agustus 2010.

Indiraharti, Novina Sri. “Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Hukum Kontrak”. *Jurnal Hukum Prioris*. Vol. 4 No. 1. 2014.

Ismail, Mahmoud. Contract Breach and Remedies In French Law According to The Perform In 2016. *Journal Od Southwest Jiaotong University*. Vol. 57 No.6, Desember 2022.

Juanda, Enju. Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen, *Jurnal Ilmiah Galuh Yustisi*, Vol. 9 No. 2. September 2021.

Marzuki, Peter Mahmud. “Asas-asas Kebebasan Berkontrak”. *Jurnal Yuridika*, Vol. 18 No.31. 2003.

Ratumbanua, Marco I. “Penyelesaian Sengketa Perjanjian Leasing Dalam Hal Terjadinya Ingkar Janji (Wanprestasi)”. *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 5 No. 1. Juni 2017.

Regita Cahyani, Ni Luh Ayu. “Perlindungan Hukum bagi Perusahaan Leasing terhadap Debitur Wanprestasi”. *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 No.2, Juli 2021.

Rudi Prasetya, Upaya Hukum dan Penyelesaian Wanprestasi Serta Overmacht Dalam Perjanjian Leasing, *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, Vol. 1, No. 1. Desember 2020.

Rusdi, Tinjauan Hukum Perjanjian Leasing Kendaraan Bermotor Pada Perusahaan Pembiayaan, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 3, No. 5. 2019

Taufiq Effendy. “Mekanisme Pemanfaatan Leasing Dalam Praktiknya” *Jurnal Hukum*, Vol. 7 No. 13. Juli 2020.

Yuanitasari, Deviana. “Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik

Pada Tahap Pra Kontraktual”.
Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol. 3 No. 20.
Juni 2020.

Z.A Pasaribu, Alivia. “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Lessor terhadap Kerugian yang dialami Akibat Wanprestasi”.

C. Peraturan PerUndang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Perpres Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga pembiayaan.
Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan

D. Website

<https://lib.unri.ac.id/e-journal-e-book/>
dan diterjemahkan oleh Google Translate, tanggal 5 Maret 2022.

<http://www.pekanbaru.go.id/sejarah>
singkat Kota Pekanbaru, diakses pada tanggal 26 September 2022, Pukul 15:00 Wib

<http://www.pekanbaru.go.id/wajah-kota>, di akses pada tanggal 26 September 2022 Pukul 15:40 Wib

<https://pekanbarukota.bps.go.id/indikator/12/36/1/jumlah-penduduk-menurut-kecamatan-dan-jenis-kelamin-di-kota-pekanbaru.html>
diakses pada tanggal 26 September 2022 pukul 16:00 Wib

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/gugatan-wanprestasi-atas-perjanjian-yang-telah-berakhir>
diakses pada tanggal 26 September 2022 pukul 20.00 Wib

<https://lbhpayoman.unpar.ac.id/sanksi-pelaku-wanprestasi> diakses

pada tanggal 25 Februari 2023
pukul 10:00 Wib

E. Wawancara

Wawancara Via Zoom Bapak Lalu Didit Winardi (Staff Legal PT. Intan Baruprana Finance) pada tanggal 20 Oktober 2022 pukul 14:00 WIB

Wawancara Via Zoom Bapak Tono (Direktur PT. Karya Alam Lestari) pada tanggal 24 Desember 2022 pukul 10:00 WIB

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM

Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 9 tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dan Masyarakat Yang Berada Dalam Kawasan Tertentu

Putusan MK. No. 35/PUU-X/2012

D. Website

<https://betahita.id/news/detail/7858/pengakuan-perlindungan-terhadap-masih-minim.html>.

<https://ylbhi.or.id/publikasi/>