



**IMPLEMENTASI ASAS HUKUM PERJANJIAN DAN SINKRONISASI  
PENGATURAN LEASING DI INDONESIA  
(Studi Hukum Normatif)**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Ilmu Hukum**

**Oleh :  
RIZUALTO RAIS**

**Pembimbing :  
Prof. H. Purwahid Patrik,SH**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
TAHUN 1997**

**IMPLEMENTASI ASAS HUKUM PERJANJIAN DAN SINKRONISASI  
PENGATURAN LEASING DI INDONESIA  
(Studi Hukum Normatif)**

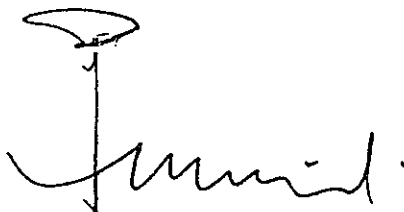
Disusun Oleh :  
RIZUALTO RAIS  
NIM.B.002.93.0029

Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 3 Mei 1997

Tesis ini telah diterima  
sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Ilmu Hukum

Pembimbing

Mengetahui Ketua Program  
Magister Ilmu Hukum



(Prof. H. Purwahid Patrik,SH)

(Prof. H. Purwahid Patrik,SH)

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Allah SWT. kami panjatkan karena atas rahmat dan hidayah dari Nya jualah, tesis berjudul "Implementasi Azas Hukum Perjanjian dan Sinkronisasi Pengaturan Leasing Di Indonesia" (Studi Hukum Normatif), dapat terselesaikan.

Proses menuju terselesaikannya tesis ini cukup banyak menyita waktu dan energi serta konsentrasi, untuk itu sudah selayaknya kami menghaturkan terimakasih yang mendalam dan setulus-tulusnya kepada Yth.:

1. Bpk. Prof. H. Purwahid Patrik, S.H. baik dalam kapasitas beliau selaku Ketua Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum maupun sebagai Pembimbing Tesis yang dengan penuh kesabaran dan kearifan membimbing penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
2. Bpk. dan Ibu Staf Pengajar Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Undip, yang telah cukup banyak menambah wawasan ilmu pengetahuan penulis selama mengikuti kuliah-kuliah.

3. Bpk. Drs. H. RM. Barusman, selaku Ketua Yayasan Adminstrasi Lampung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan pada Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum di Universitas Diponegoro Semarang.
4. Ibu Dra. Hj. Ny. Srihayati Barusman, selaku Rektor Universitas Bandar Lampung (UBL) yang telah memberikan izin kepada penulis untuk mengikuti pendidikan pada Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
5. Adin Syamsir Syamsu dan Batin Diah yang telah banyak memberi dorongan dan bantuan kepada penulis sehingga terselesaikannya tesis ini.
6. Rekan-rekan dan handai taulan yang tidak mungkin penulis sebutkan namanya satu persatu, yang telah banyak membantu dalam penulisan tesis ini.

Semoga Allah Swt. membalas semua budi baik Bapak dan Ibu. Akhirnya harapan penulis tesis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran serta bermanfaat bagi segenap pihak yang memerlukannya.

Semarang. Desember 1996

Rizualto Rais

## DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Halaman Persetujuan	
Abstraksi	
Kata Pengantar .....	i
Daftar Isi .....	iv
Bab I. Pendahuluan .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Kerangka Teori dan Landasan Konsepsional ...	10
Bab II. Penelusuran Studi Pustaka .....	26
A. Perkembangan Leasing .....	26
B. Pengertian Leasing .....	36
C. Macam-macam Leasing .....	43
D. Peranan dan Manfaat Leasing .....	55
E. Peraturan Perundang-undangan Leasing .....	57
F. Mekanisme Leasing .....	66
G. Aspek Hukum Perjanjian Leasing .....	74
Bab III. Metodologi Penelitian .....	84
A. Metode Pendekatan .....	84
B. Bahan Penelitian .....	85

	C. Teknik Pengumpulan Data .....	86
	D. Teknik Analisis dan Interpretasi Data .....	86
Baba	IV. Implementasi Asas Hukum Perjanjian dan Singkronisasi Pengaturan Leasing di Indonesia .....	87
	A. Implementasi Asas Hukum Perjanjian Dalam Perjanjian Leasing .....	87
	B. Sinkronisasi Pengaturan Leasing di In donesia .....	105
Bab	V. Penutup .....	120
	A. Kesimpulan .....	120
	B. Saran .....	122

Daftar Pustaka

Lampiran-lampiran.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Liberalisasi ekonomi kini merupakan trend umum yang melanda hampir semua negara yang sedang membangun menjelang abad duapuluhan. Trend ini telah menghantar banyak negara pada permasalahan yang hampir beragam dan universal akibat makin maraknya lalu lintas perekonomian dengan permasalahannya yang multikompleks serta menuntut pemecahan yang kompleks pula.

Indonesia sebagai salah satu negara yang telah berhasil membangun tatanan perekonomian baru diatas puing-puing kehancuran konsep ekonomi "state socialism" orde lama, tentu tak terelakkan dari trend perkonomanian dan permasalahan yang hampir beragam dan universal tersebut. Penciptaan iklim yang kondusif, kebijakan-kebijakan deregulasi dan debirokratisasi yang merebak dalam berbagai kebijakan perekonomian pada regim orde baru --sebagai kebijakan yang benar-benar kontra dengan kebijakan perekonomian "state socialism" orde lama yang terkesan menutup diri terhadap investasi-- telah menghantar Indonesia pada kompleksitas masalah perekonomian baik yang bersifat multilateral, bilateral maupun domestik atau kedaerahan.

Bila permasalahan pembangunan ekonomi regim orde lama menolak segala bentuk-bentuk investasi asing, tetapi tanpa berhasil mewujudkan kemakmuran yang dijanjikan, malah menghantar perekonomian kita pada kehancuran; maka di masa orde baru permasalahannya berdimensi lain. Berbarengan dengan kebijakan pembangunan yang menitik beratkan pada sektor ekonomi, maka bersamaan dengan itu pula telah muncul dengan maraknya lembaga-lembaga perekonomian baru yang belum pernah kita kenal sebelumnya bahkan tanpa suatu dasar atau pranata hukum tertentu. Lembaga-lembaga perekonomian ini muncul sebagai wahana efektivitas dan efisiensi dalam dunia usaha yang kian dipacu perkembangannya itu.

Salah satu lembaga perekonomian yang muncul sebagai wahana efektivitas dan efisiensi tersebut adalah "leasing". Untuk pertama kalinya di Indonesia lembaga leasing ini mendapat pengaturan dalam perundang-undangan pada tahun 1974 dan mengalami perkembangan yang cukup pesat setelah tenggang waktu lebih kurang 10 tahun kemudian. Salah satu faktor yang mendorong pesatnya perkembangan leasing tersebut adalah karena selain ia merupakan suatu alternatif yang menarik bagi pengusaha --karena saat ini memang sulit mendapatkan dana rupiah untuk jangka waktu menengah dan panjang-- juga karena leasing menjanjikan suatu kemudahan memperoleh dana dan sekaligus keuntungan, karena untuk kepentingan pajak



transaksi leasing diperhitungkan sebagai operating lease, sehingga lease rental dianggap sebagai biaya yang bisa mengurangi pendapatan kena pajak. Tercatat bahwa "leasing" di Indonesia bergerak dari tiga leasing company pada tahun 1975 menjadi 115 leasing company pada tahun 1993. 1)

Sisi ekonomis yang turut mendorong perkembangan lembaga leasing di Indonesia menurut Anwari adalah karena dengan menggunakan jasa lessor (lessor company), perusahaan yang bersangkutan dapat melakukan penghematan-penghematan sebagai berikut:

1. Penggunaan modal di dalam jumlah yang besar, oleh karena bantuan lessor dalam masalah dana;
2. Bebas beban pajak dan biaya antara lain pajak kekayaan, biaya penyusutan (depresiasi) dan lain-lain;
3. Bebas dari kewajiban membuat laporan/mengurus barang investasi barang bekas (second hands) 2).

Karena penghematan penggunaan modal, maka modal kerja yang ada dapat lebih dimanfaatkan untuk proyek atau kegiatan lain. Penghematan penggunaan modal dan penggunaan yang lebih produktif akan menyebabkan *cash flow* perusahaan menjadi lebih baik daripada membeli

---

1. Sri Suyatei dan J. Sadiarto, *Problematika Leasing Di Indonesia*, Penerbit Arikha Media Cipta, 1993, Hal.31

. Achmad Anwari, *Leasing Di Indonesia*, Penerbit Ghalia Indonesia, 1986, Hal.15

barang modal dengan cara tunai.

Disisi lain sosok leasing company dengan perkembangan yang amat pesat tersebut juga membawa serta permasalahan baru dalam dunia usaha kita. Industri leasing kini masih terkesan belum dapat dimanfaatkan secara merata oleh seluruh lapisan masyarakat (pengusaha) ---karena dalam kebanyakan hal masih terbatas dan atau hanya dapat dinikmati oleh pengusaha golongan atas saja. Hal ini ditandai oleh standar minimal pemberian lease harus diatas tarif 1 (satu) milyar rupiah, sehingga dengan demikian perusahaan menengah ke bawah yang meminta pembiayaan di bawah satu milyar, tentu tidak bisa dilayani. Dengan kata lain, kehadiran leasing di satu pihak menguntungkan dunia usaha tapi dilain pihak menciptakan jurang pemisah antara pengusaha kelas atas dengan pengusaha kelas menengah kebawah.

Dalam praktek, industri leasing ternyata juga menempatkan leasee pada kedudukan atau posisi yang cukup lemah jika dibandingkan dengan lessor. Dalam hal lessee tidak dapat melakukan kewajibannya karena beberapa alasan objektif seperti: keadaan overmacht dan atau kondisi lainnya yang serupa dengan itu, maka lessor sewaktu-waktu dapat memutuskan perikatan dengan lessee. Demikian pula dalam hal lessee melakukan kelalaian lain atau pelanggaran terhadap syarat yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian-- tanpa konfirmasi, dapat pula

menyebabkan perikatan berakhir dengan sendirinya.

Di pihak lain, --khususnya dalam financial leasing, hak kepemilikan terhadap objek leasing selama berlangsungnya jangka waktu perjanjian tetap berada di tangan lessor. Dalam konteks ini, lagi-lagi lessee ditempatkan pada posisi yang kurang menguntungkan karena ternyata "semua resiko" seperti: kehilangan, pencurian, kerusakan, kehancuran objek leasing; karena sebab apapun wajib di tanggung lessee. Dalam pada itu ditentukan pula bahwa lessee tidak boleh terpengaruh oleh hilang atau rusaknya objek leasing. Dengan kata lain, pembayaran yang merupakan kewajiban dari lessee tetap harus berjalan meskipun objek leasingnya telah musnah atau tiada.

Secara hipotesis, problematika hukum lembaga leasing tersebut dapat saja dikatakan berawal atau disebabkan karena pengaturannya secara khusus dalam suatu ketentuan perundang-undangan, tidak atau belum pernah dilakukan. Pengaturan mengenai leasing baru terhadap hal-hal yang sifatnya administratif belaka, misalnya: perihal persyaratan administrasi keberadaan leasing termasuk hak-hak dan kewajiban yang ada pada lembaga leasing, sedangkan dasar-dasar berkontrak dari para pihak dalam perjanjian leasing, tidak atau belum diatur secara tegas. Untuk sementara ini pengaturan terhadap lembaga leasing ini pun masih terbatas pada level "Keputusan Menteri", sebagai berikut:

1. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Perindustrian dan Perdagangan No. Kep-122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974, Nomor 30/Kpb/I/1974 Tertanggal 7 Februari 1974 Tentang Perizinan Usaha Leasing.
2. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep-649/MK/IV/5 Tahun 1974 Tertanggal 6 Mei 1974 Tentang Perijinan Usaha Leasing.
3. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep/650/MK/IV/5 Tahun 1974 Tertanggal 6 Mei 1974, Tentang Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan dan Besarnya Bea Meterai Terhadap Usaha Leasing.
4. Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter No. PEG 307/Djm/III/1/1974 Tertanggal 8 Juli 1974 Tentang Tata Cara Perijinan Leasing, Pembatasan Usaha Leasing, Pengawasan dan Pembinaan Usaha Leasing.
5. Surat Keputusan Menteri Perdagangan No. 343/KP/II/ Tahun 1980 Tertanggal 1 Februari 1980, Tentang Lisensi Terhadap Perjanjian Sewa Beli, Pembelian Dengan Cicilan dan Sewa Menyewa.
6. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep-38/MK/IV/1 Tahun 1972 Tentang Perubahan dan Penambahan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep-792/MK/IV/12/1970 tertanggal 7 Desember 1970 Tentang Lembaga Keuangan.
7. Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri No. SE-4815/MD/1983 Tentang Ketentuan Perpanjangan Ijin Usaha Perusahaan Leasing dan Perpanjangan Penggunaan Tenaga Kerja Warga Negara Asing Pada

- Perusahaan Leasing di Indonesia.
8. Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri No.SE-4835/MD/1983 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Pendirian Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan Perusahaan Leasing.
  9. Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri No.SE-499/MD/1984 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Penyampaian Laporan Perusahaan Leasing.
  10. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1989 Tentang Lembaga Pembiayaan di Indonesia.
  11. Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1251/KMK/013/1988 Tentang Ketentuan dan Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.
  12. Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. KM-82/1988 Tentang Persyaratan Pendaftaran dan Operasional Kapal Laut Yang Diperoleh Dengan Perjanjian Leasing.

Dalam pada itu, tidak pula dijumpai adanya suatu pasal yang khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan atau ditemui adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung yang dapat digunakan sebagai pedoman atau dasar dalam kontrak perjanjian leasing. Sahnya suatu perjanjian leasing tidak bisa tidak semata-mata hanya dilekatkan pada ketentuan pasal 1320 yuncto Pasal 1338 dan Ketentuan-ketentuan tentang sewa menyewa dalam Pasal 1549 sampai dengan Pasal 1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dengan demikian seyogianyalah suatu perjanjian leasing "taat asas" yaitu asas-asas dalam hukum perjanjian --versi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata-- pada umumnya dan atau pada khususnya asas sinkronisasi hukum sebagaimana diajarkan dalam teori hukum murni. Upaya mendeskripsikan kondisi-kondisi inilah yang melatari permasalahan penelitian sekaligus mendorong penulis mengadakan study dalam perspektif kajian sebagaimana dikemas dalam tema pokok tulisan ini.

## B. PERMASALAHAN

Pada prinsipnya kegiatan dalam leasing dapat diklasifikasikan kedalam dua jenis, yaitu: Operational Leasing dan Financial Leasing. Operational Leasing adalah kegiatan sewa guna usaha dimana penyewa guna usaha tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha. Sedangkan Financial Leasing adalah kegiatan sewa guna usaha, dimana penyewa guna usaha pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama atau memperpanjang masa kontrak.

Leasing sebagai lembaga yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat (baca:masyarakat pelaku ekonomi/pengusaha) karena praktek-praktek di bidang ekonomi, dari perspektif hukum merupakan peristiwa hukum harta

kekayaan, khususnya hukum perikatan, yang lebih merupakan hukum pelengkap. Namun dari segi hukum administrasi tentu pula diperlukan suatu perangkat kaedah hukum yang obligatoir. Dengan demikian peristiwa hukum dalam leasing dapat ditilik dari dua sudut pandang.

Karya ini akan mencoba menelaah lembaga leasing dari dua sudut pandang yaitu dari dua sisi hukum sebagaimana disebutkan diatas.

Permasalahan yang hendak dijawab ialah:

1. Apakah azas-azas hukum perjanjian (versi KUH Perdata) terimplementasi dalam perjanjian leasing di Indonesia?.
2. Bagaimanakah sinkronisasi pengaturan leasing bila ditinjau dari perspektif *Stufen Theorie*?.

### C. TUJUAN PENELITIAN

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan eksistensi lembaga leasing sebagai suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan. Dalam pada itu, penelitian secara khusus bertujuan sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan implementasi azas-azas hukum perjanjian (versi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dalam perjanjian leasing di Indonesia.
2. Mendeskripsikan sinkronisasi pengaturan leasing dari

perspektif atau cara pandang *Stufen Theorie*.

#### D. MANFAAT PENELITIAN

Apabila tujuan-tujuan seperti dirumuskan diatas tercapai, diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat, selain sebagai informasi awal bagi study-study yang lebih mendalam bagi lembaga leasing; juga diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi penataan dan pengembangan lembaga leasing ini yang lebih baik di masa datang, baik dari aspek kelembagaannya maupun pranata hukumnya. Hal ini dipandang amat vital karena usaha leasing seyogianya diatur dan diawasi agar benar-benar dapat berjalan sesuai dengan pola umum kebijaksanaan pemerintah di bidang pembangunan pada umumnya, dan pada khususnya pembangunan infra struktur di bidang ekonomi.

#### E. KERANGKA TEORI DAN LANDASAN KONSEPSIONAL

Leasing berawal dari kata "lease" (bahasa Inggris) yang artinya adalah sebagai berikut:

1. A contract by which one conveys real estate for a term of years or at will use. For a specified rent: also: the act of such conveyance or the term for which it is made.



2. A piece of land of property that is leased. 3).

Dalam The World Book Dictionary, maka leasing diartikan sebagai berikut:

1. The right to use property for a certain length of time, usually by paying rent
2. A written statement saying for how long a certain property is rented and how much money shall be paid for it
3. The property held by a lease
4. The length of time for which a lease is made: tenure
5. The act of giving the right to use property
6. An allotted period or term, especially of life...4).

Sebenarnya "leasing" merupakan suatu proses yang terkait pada lembaga keuangan, yang secara langsung ataupun tidak langsung menghimpun dana. Itulah sebabnya kadang-kadang "lease" tersebut merupakan kontrak yang bersifat tertulis, yaitu: "...written contract for letting or renting of building or a piece of land or of a piece of equipment for a period of time, against for a fee..." 5). Sedangkan para pihak yang berkontrak menurut Henry Campbell Black adalah: "...The person who conveys is

---

.Black, Henry, Campbell., Black's Law Dictionary. St. Paul., Minn: West Publishing Co., 1968

.Barnhart, Clarence L. & Robert K. Barnhart. The World Book Dictionary. Chicago: World Book, Inc., 1963

.Collin, P. H. English Law Dictionary. Middlesex: Peter Collin Publishing, 1987.

termed the 'lessor', and the person to whom they are conveyed, the 'lessee'; and when the lessor conveys lands or tenements to a lessee, he is said to lease, demise, or let them..." 6).

Apabila kita bandingkan dengan Surat Keputusan Tiga Menteri, maka secara khusus "leasing" merupakan suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan perusahaan. Pasal 1 ayat(1) Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Perindustrian dan Perdagangan R.I. No.KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974 dan Nomor 30/Kpb/I/1974, mendefinisikan leasing sebagai berikut:

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

Berdasarkan Pasal 1 butir (a) S.K. Menteri Keuangan No. 48 Tahun 1991 dirumuskan definisi leasing sebagai berikut:

"Sewa guna usaha (leasing) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk menyediakan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk

.....  
.ibid.

digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala".

Adapun ciri pokok dari leasing menurut Komar Andasasmita adalah:

- a. Menyangkut barang atau objek khusus yang merupakan satu kesatuan sendiri;
- b. Memperoleh pemakaian menjadi tujuan utama;
- c. Ada hubungan antara lamanya kontrak dengan jangka waktu pemakaian objek leasing;

d. Kadang-kadang dibedakan antara "netlease" atau "non-maintenance-lease" dengan "cross border-lease"; "Net-lease" atau "Non-maintenance lease" adalah bentuk financial leasing dimana lessee menanggung resiko dan bertanggung jawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak dan asuransinya.

Sedangkan "Cross border-lease" merupakan transaksi leasing yang dilakukan dengan melewati batas suatu negara, antara lessor dan lessee terletak diantara dua negara yang berlainan untuk itu diperlukan penanganan khusus transaksi leasing jenis ini, karena hukum dan perpajakannya berbeda.

e. Kadang-kadang dibedakan antara "captive leasing" dengan "third-party leasing".

"Captive leasing" adalah leasing yang ditawarkan oleh lessor kepada langganan tertentu yang telah ada hubungan dengan lessor hal ini biasanya barang yang

menjadi objek leasing adalah barang yang merupakan merek lessor sendiri.

Sedangkan "Third-party leasing" merupakan kebalikan dari Captive leasing dikarenakan pihak lessor bebas menawarkan leasing kepada siapa saja. Jadi lessor tidak harus mempunyai hubungan terlebih dahulu dengan lessee.<sup>7</sup>

Dari segi persyaratan "ciri" leasing dipaparkan secara lengkap oleh Eddy P. Soekadi adalah sebagai berikut:

*-Objek leasing.*

Barang-barang yang menjadi objek leasing disini meliputi segala macam barang modal mulai dari pesawat terbang hingga mesin-mesin dan komputer untuk keperluan perkantoran.

*-Pembayaran secara berkala dalam jangka waktu tertentu.*

Dalam sewa menyewa biasa cara pembayaran dilakukan sekali untuk periode tertentu, sedangkan pada leasing disini pembayarannya dilakukan secara berkala dan bisa dilakukan setiap bulan, setiap kwartal, atau setiap setengah tahun sekali.

*-Nilai sisa atau residual value*

Pada perjanjian leasing ditentukan suatu nilai sisa sedangkan perjanjian sewa menyewa tidak mengenal hal

---

7). Koear Andasasmita, *Leasing Teori Dan Praktek*, IWI, Komisariat Daerah Jawa Barat, Bandung, 1993, Hal.16

ini.

*-Hak Optie bagi lessee*

Pada akhir masa leasing lessee mempunyai hak untuk menentukan apakah dia ingin membeli barang tersebut dengan harga sebesar nilai sisa atautkah mengembalikan kepada lessor. Pada perjanjian sewa menyewa jika masa sewa telah berakhir, maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pihak yang menyewakan.

*-Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing*

Dua pihak yang terlibat adalah lessor dan lessee. Pada perjanjian sewa menyewa siapa saja boleh menjadi lessor sedangkan pada perjanjian leasing hanya perusahaan-perusahaan yang mendapat izin dari Departemen keuangan yang boleh menjadi lessor.<sup>1</sup>

Berdasarkan definisi dan ciri-ciri leasing tersebut, secara tepat Djoko Prakoso mengartikan perusahaan leasing sebagai berikut:

...perusahaan yang menawarkan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat produksi dengan batas waktu menengah atau panjang, dan disini pihak penyewa (lessee) harus membayar sejumlah uang secara berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu objek lease ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta

---

1). E.P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, Hal. 15

profit yang diharapkan oleh lessor<sup>9)</sup>).

Dari berbagai pandangan diatas jelaslah bahwa leasing dan atau leasing company adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara financial lease maupun operating lease yang digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Kegiatan dalam leasing hampir sama dengan Bank. Perbedaannya ialah, Bank memberikan modal berupa uang dan leasing memberikan modal berupa barang-barang modal (barang yang digunakan sebagai alat untuk memproduksi dan memperlancar jalannya usaha).

Pengusaha leasing biasanya disebut lessor sedangkan yang mempergunakan jasa-jasanya disebut lessee. Pada dasarnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban lessor dan lessee diatur, antara lain dalam Pasal 1320, 1548, dan 1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Adapun unsur-unsur yang terkandung pada pasal-pasal tersebut antara lain mengatur tentang syarat-syarat untuk sahnya persetujuan yang dapat dibagi dalam dua kategori yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif menentukan bahwa untuk sahnya persetujuan harus ada kesepakatan mereka untuk mengikatkan diri dan adanya kecakapan untuk membuat

---

9). Djoko Prakoso, *Leasing Dan Permasalahannya*, Efhar & Dahara Prite, Jakarta, 1989, Hal.1

oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, disamping itu persetujuan tersebut harus dilandasi dan dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 KUH Perdata).

Selanjutnya pada Pasal 1548 KUH Perdata ditegaskan bahwa sewa menyewa dapat dianggap sebagai suatu persetujuan pengikatan diri antara pihak kesatu dengan pihak lainnya untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga tertentu yang telah disepakati oleh pihak lainnya itu mengenai kesanggupan pembayarannya.

Pasal 1580 KUH Perdata mengatur mengenai persetujuan sewa yaitu bahwa pihak yang menyewakan rumah atau tanah apabila rumah atau tanah tersebut akan dipakai sendiri ia diwajibkan sebelum itu memberitahukan tentang kehendaknya untuk menghentikan sewanya tersebut kepada si penyewa, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1578 KUH Perdata.

Subekti, menyimpulkan bahwa Pasal 1338 ini mengandung suatu azas kebebasan dalam membuat perjanjian (kebebasan berkontrak) atau menganut sistim terbuka. Dengan menekankan pada perkataan "semua", maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat tentang diperbolehkannya membuat perjanjian apa saja

(asalkan dibuat secara sah) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Dengan kata lain, dalam soal perjanjian diperbolehkan membuat undang-undang bagi dirinya sendiri.<sup>10</sup> Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku bila atau sekedar tidak diatur atau tidak terdapat dalam perjanjian yang dibuat itu.

Hukum perjanjian adalah hukum pelengkap (fakultatif) yang dapat juga disimpulkan dari Pasal 1339 yang menyatakan: "Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang". Pasal 1339 ini menyatakan, bahwa para pihak perjanjian terikat oleh (1) apa yang diperjanjikan, (2) kepatutan atau keadilan, (3) kebiasaan, dan (4) undang-undang. Dengan demikian jelaslah bahwa ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (hukum tertulis), hanya pelengkap saja yaitu hanya dipakai atau diterapkan dalam hal ketentuan tersebut tidak didapatkan dalam perjanjian, kepatutan ataupun kebiasaan.<sup>11</sup>

---

10). Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Inter Masa, Jakarta, Hal. 21

11). *Ibid*, Hal.42



Selain azas kebebasan berkontrak tersebut, azas kepribadian (*privity of contract*) juga tidak kalah pentingnya dalam suatu perjanjian. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan tentang ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian saja. Jadi, pihak ke tiga (atau pihak di luar perjanjian) tidak ikut menuntut suatu hak berdasarkan perjanjian itu. Ruang lingkup berlakunya perjanjian ini dikenal dengan *prinsip privity of contract* atau azas kepribadian <sup>12)</sup>.

Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut juga menyatakan bahwa "perjanjian-perjanjian tidak dapat merugikan pihak ke tiga dan tidak menguntungkan pihak ke tiga pula, kecuali untuk hal yang diatur dalam Pasal 1317". Pasal 1317 Kitab Undang Hukum Perdata ini memperbolehkan untuk minta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang (pihak ke tiga), bila perjanjian atau pemberian tersebut memuat ketentuan seperti itu. Ketentuan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ke tiga tidak dapat ditarik kembali bila pihak ke tiga itu telah menyatakan menerimanya.

---

12). Ibid, Hal. 43

Pengecualian dari asas kepribadian/*privity of contract* yang terdapat pada Pasal 1317 tersebut yaitu janji untuk kepentingan pihak ke tiga, sebenarnya adalah memberikan atau menyerahkan haknya kepada pihak ke tiga. Jadi pihak ketiga itu adalah merupakan subjek hak. Hal ini sesuai pula dengan Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jika seseorang minta diperjanjikan suatu hal maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Subekti, selanjutnya menjelaskan bahwa azas kepribadian atau *privity of contract* selain diatur dalam Pasal 1340 tersebut juga diatur dalam Pasal 1315 yang menentukan bahwa tiada seorangpun dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji melainkan untuk dirinya sendiri<sup>13)</sup>.

Menurut Purwahid Patrik berlakunya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1315 dan 1340 KUH Perdata hanya berlaku untuk para pihak yang membuat perjanjian, dan perjanjian tersebut tidak dapat membawa kerugian atau keuntungan bagi pihak ketiga kecuali sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1317. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa perjanjian itu berlaku bagi para

---

13). Ibid hal.52

ahli waris dan mereka yang memperoleh hak (Pasal 1318 KUH Perdata) dan hak-hak yang timbul dari perjanjian tersebut dapat beralih kepada para ahli waris mereka yang memperoleh hak. Peralihan hak kepada ahli waris adalah peralihan hak dengan alas hak yang umum, sedangkan peralihan hak kepada mereka yang memperoleh hak dengan alas hak yang khusus. Dengan alas hak yang umum artinya keseluruhan hak dan kewajiban beralih kepada ahli waris, sedangkan peralihan hak dengan alas hak yang khusus yaitu satu atau beberapa hak dialihkan secara khusus. Dari peralihan hak secara khusus itu terdapat per-alihan hak kualitas, yaitu hak yang terikat pada suatu kualitas tertentu atau eigenaar. Dari ayat (2) Pasal 1340 KUH Perdata ditegaskan bahwa perjanjian-perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga; tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.<sup>14</sup>

Apabila kita amati bahwa dalam Pasal 1340 ditentukan tentang tidak bolehnya pihak ke tiga mencampuri urusan dalam perjanjian pihak-pihak lain. maka dalam Pasal 1315 ditentukan bahwa para pihak dalam perjanjian tidak boleh melepaskan tanggung jawabnya dari perikatan yang dibuatnya. Ketentuan dalam Pasal 1315 tersebut tidak

---

4). Purwahid Patrik. Dasar-Dasar Hukum Perikatan, Mandar Haju, Bandung, 1994 halaman 51-54

memperbolehkan seseorang membuat perjanjian yang hanya mau haknya saja tanpa mau memikul kewajibannya atau tanpa mau memenuhi prestasinya sendiri (seakan-akan seperti perjanjian yang tanpa sebab/consideration).

Apakah perjanjian leasing selama ini telah dilakukan dengan mengindahkan azas-azas (azas kebebasan berkontrak dan azas kepribadian) tersebut diatas?. Bagaimana pula dengan sinkronisasi pengaturan leasing sebagai suatu lembaga hukum yang timbul dalam praktek?. Sebagai dasar untuk membangun penjelasan terhadap fenomena terakhir (sinkronisasi pengaturan leasing),. *Stufen Theorie* dari Hans Kelsen sekiranya cukup memadai sebagai pijakan teoritis.

Melalui *Stufen Theorie*, Hans Kelsen mengajarkan bahwa kekuatan berlakunya hukum --norma hukum tertentu, tergantung pada norma yang lebih tinggi, yang berfungsi sebagai dasar terakhir/tertinggi bagi berlakunya keseluruhan hukum positif yang bersangkutan. Fungsi tersebut bukan dalam arti hukum kodrat, tetapi sebagai suatu "trancendental logische voraussetzung" , yaitu dalil yang secara transendental menentukan bahwa norma terakhir / tertinggi secara logis harus ada lebih dahulu, dan selalu berfungsi sebagai penjas dan atau pembenaran ilmiah bahwa seluruh norma-norma c.q.

peraturan-peraturan dalam hukum positif yang bersangkutan itu pada hakekatnya merupakan suatu kesatuan yang serasi.

Sebagai seorang yang beraliran positif-analitis, Kelsen tidak menerima doktrin hukum alam sebagai penjelasan mengenai sumber hukum. Dia melihat hukum sebagai suatu yang murni, formil, yang merupakan susunan hirarkis dari hubungan-hubungan normatif. Norma (kaedah) yang satu berhubungan dengan norma yang lain dimana yang pertama lebih tinggi tingkatnya daripada yang ke dua, dan demikian selanjutnya dari atas ke bawah. Artinya, isi nilai dari norma yang di bawah atau yang berikutnya tidak boleh bertentangan atau tidak bersesuaian dengan norma yang sebelumnya, atau yang di atasnya. Jadi setiap norma hukum memperoleh pengesahan dari norma yang di atasnya, dan pada tingkat terakhir semua norma hukum memperoleh pengesahan dari norma fundamental yaitu norma dasar. Dalam pengertian Kelsen norma yang terkandung dalam hukum positif menekankan soal keharusan (ought),<sup>15</sup> bukan nilai keadilan atau kebenaran. Soal benar adil, apalagi yang mutlak sifatnya, bukan sesuatu yang bisa dipastikan dalam analisis hukum positif. Walaupun demikian, suatu wujud hukum tentu diandaikan sebagai yang adil dan benar, yang bersifat relatif, dan

---

15). Marsillae Simanjuntak, *Pandangan Negara Integralistik*, PT.Pustaka Utama, Jakarta, 1994. Hal. 25-31

"keharusan" yang diperintahkan disitu hanya merupakan sesuatu yang hipotetis, atau bisa dikatakan suatu fiksi dalam hukum.

Memahami konstruksi pikiran Kelsen tersebut, secara tepat Satjipto Rahardjo menulis bahwa: ...teori hukum murni Hans Kelsen adalah teori tentang hukum positif. Ia berusaha menjawab pertanyaan "apakah hukumnya" dan bukan "bagaimana hukum yang seharusnya". ...ciri yang menonjol dari teori Kelsen adalah "paksaan". Setiap Hukum harus mempunyai alat atau perlengkapan untuk melaksanakan pemaksaan. Bagian lain dari teori Kelsen yang bersifat mendasar adalah konsepsinya mengenai Grundnorm, yaitu suatu dalil akbar yang tidak dapat ditiadakan dan menjadi tujuan dari semua jalan hukum, bagaimanapun berputar-putarnya jalan itu <sup>16</sup>.

Diilhami berbagai uraian diatas jelaslah bahwa *Stufen thoerie* dari Hans Kelsen berintikan pada "suatu analisis tentang struktur hukum positif", yaitu yang dilakukan seeksak mungkin serta bebas dari semua pendapat etik atau politik mengenai nilai. Melalui konstruksi pemikiran ini pula upaya menemukan kessesuaian antara norma hukum yang satu dengan norma hukum lainnya dapat ditelusuri baik ke arah atas maupun kearah bawah.

---

16). Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991 Hal. 272-274

Sudahkah pengaturan terhadap leasing mengikuti perspektif teori hukum murni dan atau taat pada azas-azas hukum perjanjian --versi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal ini akan terungkap lewat pembahasan pada Bab IV tulisan ini.

## BAB II

### PENELAAHAN STUDI PUSTAKA

#### A. PERKEMBANGAN LEASING

Dari berbagai sumber yang membicarakan asal usul leasing secara singkat diketahui bahwa perusahaan leasing telah tercatat ada untuk pertama kalinya pada tahun 1850. T.M. Tom Clark dalam bukunya berjudul "leasing" menyebutkan bahwa dengan diciptakannya kereta api, merupakan daya dorong yang kuat atas berkembangnya leasing secara moderen, dimana pada tahun 1850 tersebut dicatat adanya perusahaan leasing pertama yang menyewakan kereta-kereta.<sup>1)</sup> Selanjutnya Clark mengemukakan bahwa kenyataannya perusahaan tersebut tidak bisa bertahan cukup lama, namun demikian hal ini memberikan sumbangan serta dampak yang sangat berarti kepada pengangkutan barang-barang melalui kereta api. Disamping hal tersebut keberadaan perusahaan leasing ini merupakan suatu contoh dari suatu sistim pembayaran secara cicilan.<sup>2)</sup>

Dalam World Leasing Year Book 1986 dikemukakan bahwa di Amerika Serikat, pada tahun 1887, The Bell Telephone

---

1). Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*. Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, Hal. 18-20

2). Ibid



Company mulai memberikan pelayanan telepon kepada para langganannya dengan melalui pembayaran secara cicilan. Sementara itu pada tahun 1952 perusahaan leasing di San Fransisco mendatangi perusahaan-perusahaan penghasil barang untuk menawarkan jasa penjualan secara leasing. Kejadian ini merupakan pendorong serta pangkal tolak atas munculnya perusahaan-perusahaan leasing di negara-negara lain seperti Inggris, Jerman dan Jepang. Perkembangan leasing berikutnya terjadi pada tahun 1960an hingga awal tahun 1970<sup>3)</sup>.

Tidak adanya keseragaman antara para penulis mengenai saat leasing mulai dikenal dan atau mulai berkembang di Indonesia. Anwari, menyatakan bahwa leasing muncul pertama kali di Indonesia tahun 1974<sup>4)</sup>. Sedangkan menurut Soekadi sebenarnya tahun 1974 bukanlah saat pertama kali leasing muncul di Indonesia; tahun 1974 merupakan saat untuk pertama kali pemerintah menaruh perhatian pada leasing dengan mengesahkannya dalam peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum.<sup>5)</sup> Leasing muncul di Indonesia sekitar awal tahun 1970<sup>6)</sup>

---

3). Ibid

4). Achmad Anwari, *Leasing Di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987 Hal. 5

5). Soekadi, Loc cit

6). Lihat antara lain Rocheat Soemitro, Pajak Ditinjau Dari Segi Hukum, dalam bab tentang "Leasing Di Tinjau Dari Segi Hukum Perpajakan Di Indonesia", PT.Eresco, Bandung, 1986, Hal.23 atau Sri Suyatni dan J.Sadiarto, *Problematik Leasing Di Indonesia*, Penerbit Arikha Media Cipta, Jakarta, 1993, Hal.2

dan menurut Suyatmi dan Sadiarto tepatnya pada tahun 1973. Jadi usia leasing di Indonesia dapat dikatakan relatif masih muda <sup>7)</sup>.

Sebelum tahun 1974 leasing belum begitu dikenal di Indonesia dan belum diterapkan secara umum pada perusahaan-perusahaan industri yang ada. Menurut Soekadi pada awal kemunculannya leasing tidak menunjukkan perkembangan yang cukup berarti baru setelah lebih dari 10 tahun leasing ada di Indonesia, terjadi perkembangan-perkembangan yang berarti dalam perusahaan-perusahaan leasing. <sup>8)</sup>.

Selanjutnya Soekadi mengemukakan pula bahwa hingga tahun 1980 jumlah perusahaan-perusahaan leasing di Indonesia hanya sebanyak lima buah perusahaan. Setelah itu pada tahun 1981 meningkat menjadi delapan buah perusahaan leasing. <sup>9)</sup>

Suyatmi dan Sadiarto mengemukakan perkembangan jumlah perusahaan leasing secara lebih rinci. Tahun 1982 meningkat menjadi 17 buah, tahun 1983 menjadi 34 buah, tahun 1984 menjadi 47 buah, tahun 1985 menjadi 72 buah,

---

7). Suyatmi dan Sadiarto, *Problematik Leasing Di Indonesia*, Arikha Media Cipta, Jakarta, 1983 Hal. 2

8). E.P. Soekadi, *Loc Cit.*

9). *Ibid.* E.P. Soekadi mengemukakan perkembangan hingga tahun 1984

tahun 1987 sampai dengan tahun 1989 menjadi 83 buah, tahun 1993 menjadi 115 buah perusahaan.<sup>10</sup> Perkembangan jumlah perusahaan leasing dari tahun 1975 sampai tahun 1993 dipaparkan dalam tabel 1 berikut.

Tabel 1  
No Of Leasing Company <sup>11)</sup>

Year Total	Government	Private	Joint	Venture
1975	1	1	1	3
1976	1	2	2	5
1977	1	2	2	5
1978	1	2	2	5
1979	1	2	2	5
1980	1	2	2	5
1981	1	2	5	8
1982	1	3	13	17
1983	1	9	24	34
1984	1	17	29	47
1985	1	36	35	72
1986	1	45	33	79
1987	1	49	33	83
1988	1	49	33	83
1989	1	49	33	83
1990	1	57	54	112
1991	1	57	54	112
1992	1	58	5	115
1993	1	58	6	115

Dari tabel diatas kita bisa melihat bahwa perkembangan leasing di Indonesia memang sangat mengesankan. Sampai saat ini leasing di Indonesia memiliki perkembangan yang baik dan telah ikut berkiprah dalam pembiayaan perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang ekonomi.

10). Suyatni dan Sadiarto, Loc cit.

11).Ibid, Hal.31

Dikatakan lebih mengesankan karena leasing merupakan sebuah alternatif yang sangat relevan bagi perusahaan, baik dipandang dari segi pendanaan, pengoperasian, fleksibilitas. atau bahkan sampai pada pengaruhnya dalam rangka perbaikan balance sheet. Leasing tidak hanya sekedar pinjam meminjam biasa atau sewa menyewa biasa.

Memang sangat sukar untuk memberi gambaran terpisah tentang campur tangan perusahaan leasing di dalam perekonomian Indonesia. Tetapi jelas. leasing maju bersama-sama dengan unsur-unsur lain yang mempengaruhi pesatnya perkembangan perekonomian Indonesia. Hal ini terbukti dengan meningkatnya perusahaan yang dibiayai dengan leasing (lihat tabel 2).<sup>12)</sup>

Selain data pada tabel 2 perkembangan leasing dapat pula dilihat dari banyaknya permintaan perijinan lembaga pembiayaan dan atau jumlah perusahaan yang telah memperoleh izin (lihat tabel 1).

Jenis barang yang dibiayai leasing selalu meningkat yang tadinya hanya terfokus pada pembiayaan transportasi, kemudian meningkat dan melambung jauh sampai pada keperluan perkantoran, manufacturing, konstruksi, pertanian dan masih banyak lagi. Hal ini menandakan

---

12). Ibid, Hal.28

bahwa leasing semakin dimengerti masyarakat luas, khususnya para usahawan.<sup>13</sup> )

Tabel 2 14)

Lease Contract By Economic Sector 1975-1980 In Million Rupiah

Year	Transport	Manufc.	Office	Const.	Agric.	Mining	Others
1975	631	-	49	-	-	-	-
1976	289	306	704	-	-	-	-
1977	823	1836	532	-	49	18	-
1978	2146	2157	217	708	25	3	-
1979	2969	4148	269	672	6	3	-
1980	7458	6499	1442	6731	6	486	-
1981	13279	12992	2792	1991	303	1115	-
1982	65427	28531	22552	2846	2751	1630	1853
1983	38489	94454	71844	54133	2743	3810	11062
1984	96400	157126	75294	47234	6621	805	35705
1985	172600	178400	53400	47500	-	7100	25000
1986	296300	172600	79500	64900	-	1700	30500
1987	538937	206995	261306	115131	-	16752	56418
1988	667225	299341	231512	181444	14039	-	249953
1989	654371	300152	211478	157342	51222	-	19155
1990	850682	390197	274921	204544	95588	-	24901
1991	710546	322611	304222	210342	62510	-	20720
1992	926629	367811	372619	250913	76942	-	24867
1993	1099932	441371	447132	301095	92322	-	29828*

Keterangan: \*) angka estimasi.

Data dirangkum dari berbagai sumber.

Meskipun leasing masih muda umurnya tetapi mempunyai harapan berkembang karena mempunyai fungsi yang setingkat dengan Bank --misalnya Bank Tabungan dan sejenisnya-- sebagai suatu sumber pembiayaan jangka menengah (yaitu dari 1 sampai 5 tahun).

13). Ibid Hal.28-29.

14). Ibid Hal.30.

Faktor-faktor yang menyebabkan leasing tumbuh pesat karena leasing merupakan suatu sistim yang sesuai dengan arah perekonomian masa kini, yang sangat menguntungkan dari segi management. Kalau ditinjau dari segi perekonomian nasional leasing memperkenalkan suatu model baru untuk memperoleh Capital Equipment dan menambah modal kerja. 15)

Kemajuan perkembangan leasing yang pesat tidak terlepas dari kesadaran masyarakat akan manfaat capital. Menurut Suyatmi dan Sadiarto, bila dilihat secara ringkas perkembangan leasing muncul karena adanya suatu kesadaran masyarakat akan kegunaan capital. Yang mana, dimasa lalu masyarakat masih menyimpan uangnya di dalam lemari, atau di bawah bantal, kini sedikit demi sedikit telah disadari bahwa tempat menyimpan uang yang baik dan tepat adalah di Bank atau turut campur dalam lembaga-lembaga lain yang lebih bisa dipakai untuk meningkatkan nilai tambah dari uang tersebut.

Kesadaran masyarakat ini tentu karena adanya dorongan pemerintah atas diberikannya banyak kemudahan serta sikap terbuka pemerintah dengan penanaman modal asing. Keterbukaan ini membawa ke arah komunikasi yang semakin pesat dan tepat sehingga arah produsen untuk memasarkan

---

15). A.Anwari, Op cit hal.1

barang produksinya di dalam maupun di luar negeri semakin gencar. 16)

Soemitro menulis bahwa leasing yang berasal dari negara-negara anglo-saxon dan negara-negara kontinental tersebut, di negara-negara asalnya tersebut leasing merupakan salah satu alat pembiayaan (financiering) yang banyak dipraktekkan karena, jika dibandingkan dengan "utang", lebih menguntungkan usahawan; dan jika dibandingkan dengan pembelian barang modal dengan uang sendiri atau uang pinjaman, lebih mendudukkan pengusaha di tempat yang sangat menguntungkan. Jadi, karena pertimbangan lebih murah, lebih mudah, lebih aman, memperkecil resiko, memperkecil biaya, menambah keuntungan, maka leasing banyak sekali digunakan di negara-negara tersebut. Dan karena bentuk hukum itu dapat juga diterapkan di Indonesia dengan keuntungan-keuntungan tersebut diatas maka leasing mulai dipraktekkan di Indonesia sejak tahun 1974.

Oleh karena banyak usahawan di Indonesia yang berminat akan leasing, dan juga karena banyak pengusaha luar negeri dan dalam negeri maupun usaha patungan yang bersedia mendirikan leasing company yang memberikan sewa barang-barang modal kepada usahawan Indonesia, sampai

---

16).Suyatni dan Sadiario, Op cit Hal.29

sekarang ini sudah lebih dari 40 leasing company yang mendapat izin usaha; yang di kemudian hari perusahaan leasing ini akan terus berkembang sehingga jumlahnya akan lebih banyak. Perusahaan leasing ini perlu dikembangkan, diawasi dan diatur lebih lanjut. <sup>17)</sup>

Memahami perkembangan leasing sebagaimana diuraikan di atas --khususnya perkembangan leasing di Indonesia, tercatat setidaknya-tidaknya 3 (tiga) fase perkembangan, yaitu:

#### 1. Tahap Pengenalan

Fase pengenalan bisnis leasing di Indonesia tercatat antara tahun 1974 sampai dengan tahun 1983. Fase pertama ini dimulai dengan keluarnya beberapa peraturan tahun 1974 yang khusus mengatur tentang pranata hukum leasing tersebut. Dalam fase ini, leasing belum begitu dikenal oleh masyarakat luas, dan perkembangannya pun tidak begitu pesat. Konsekuensinya, jumlah perusahaan leasing waktu itu belum seberapa dan jumlah transaksinyapun masih relatif kecil.

#### 2. Tahap Pengembangan

Tahap kedua yang merupakan tahap pengembangan ini terjadi antara tahun 1984 sampai dengan tahun 1990.

---

17). R. Soesastro, Op cit: Hal. 33-34



Dalam fase kedua ini, bisnis leasing cukup pesat perkembangannya berbarengan dengan makin pesatnya pertumbuhan bisnis di Indonesia. Ini terlihat misalnya pada indikator peran dan kontribusi leasing terhadap investasi nasional secara keseluruhan. Dalam hal ini, dari 2,60% di tahun 1986 misalnya, menjadi 6,32% di tahun 1989. Demikian pula perkembangan perusahaan dan jumlah/besarnya kontrak leasing, dimana jumlah perusahaan sebanyak 89 buah di tahun 1986, dengan nilai kontrak Rp. 645 miliar, bertambah menjadi seluruhnya 122 buah perusahaan ditahun 1990, dengan nilai kontrak tidak kurang dari Rp. 4,061 triliun.

Pada tahap kedua ini, beberapa segi operasionalisasi leasing telah berubah, misalnya dalam hal metode perhitungan penyusutan aset untuk kepentingan perpajakan. Hal ini akibat dari berlakunya Undang-undang perpajakan 1984. Sementara sistem pelaporan pajak dalam periode kedua ini masih memakai operating method seperti pada tahap sebelumnya, tetapi dengan beberapa distorsi.

### 3. Tahap Konsolidasi

Pada tahap ini izin-izin pendirian perusahaan leasing yang sebelumnya agak diperketat, kemudian dibuka kembali. Perusahaan multi finance juga banyak didirikan pada periode ini. Dan, salah satu perubahan yang terjadi

pada tahap konsolidasi ini adalah diubahnya sistem perpajakan, dari semula dengan operating method yaitu pengenaan pajak penghasilan Pasal 23 terhadap pembayaran sewa guna usaha yang diterima atau diperoleh dari transaksi sewa guna usaha tanpa hak opsi, berubah menjadi financial method yaitu pengenaan Pajak Penghasilan Pasal 23 terhadap pembayaran sewa guna usaha dengan hak opsi. Perubahan sistem perhitungan perpajakan ini mulai berlaku sejak 19 Januari 1991 berdasarkan ketentuan dalam SK Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991

Sungguhpun perkembangan bisnis leasing sudah mulai terasa di Indonesia, banyak pihak berucap bahwa perkembangannya sebenarnya masih jauh seperti yang diharapkan. Hal ini antara lain disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

- a. karena bisnis leasing terbilang masih relatif baru;
- b. kurang promosi dan lemahnya aturan hukum;
- c. masyarakat masih lebih berfokus pada barang-barang primer, dan belum terhadap barang-barang lainnya;
- d. ada anggapan sementara pihak bahwa beban yang dipikul oleh para pihak lebih besar dibandingkan dengan fasilitas perbankan;
- e. untuk leasing barang-barang tertentu dibutuhkan jaminan sehingga orang cenderung memilih sistem perbankan.

## B. PENGERTIAN LEASING

Dalam Bab I khususnya pada sub-bab Kerangka Teori dan Landasan Konseptual telah dikemukakan secara ringkas

tentang pengertian, unsur dan ciri-ciri leasing. Bagian ini bermaksud hanya mempertegas sekali lagi agar diperoleh pemahaman lebih mendalam mengenai apa dan bagaimana leasing itu.

Para penulis mengakui bahwa sukar untuk menjelaskan apa dan bagaimana leasing itu, demikian pula sulit untuk menterjemahkan istilah "leasing". Istilah "leasing" berasal dari bahasa Inggris "to lease" yang berarti "sewa-menyewa" atau "menyewakan".<sup>18)</sup> Menurut beberapa penulis, istilah "leasing" tidak cocok bila diterjemahkan kedalam bahasa lain. Suyatmi dan Sadiarto mengatakan bahwa apabila leasing diterjemahkan kedalam bahasa lain "akan memberikan arti yang berbeda dan tidak sesuai dengan maksud yang terkandung di dalamnya. ...kata leasing tidaklah cocok bila diterjemahkan."<sup>19)</sup> Soemitro mengatakan bahwa terjemahan istilah "leasing" belum ada karena merupakan sesuatu yang baru, yang sebelumnya tidak/belum dikenal di Indonesia. Beliau mencoba memberikan istilah Indonesia dari leasing yaitu "sewa barang modal dengan hak opsi". Diakui oleh Soemitro bahwa istilah terjemahannya ini mungkin tidak seratus persen tepat karena leasing mempunyai banyak variasi, tetapi menganggap telah

---

18). Jhon W. Echols dan Hassan Sadily. *Kamus Inggris-Indonesia*. Penerbit PT. Graededia 1990 Hal.352

19). Suyatmi dan Sadiarto. *Op cit* Hal.10

"mendekati" arti yang sebenarnya. 20).

Walaupun ada penulis yang mencoba menterjemahkan istilah "leasing" kedalam bahasa Indonesia namun kenyataannya mereka sendiri --termasuk Soemitro-- tidak menggunakan istilah terjemahannya di dalam pembahasan selanjutnya, tetapi tetap menggunakan istilah "leasing". Atas dasar inilah maka dalam tesis ini tetap digunakan istilah "leasing" sebagaimana tertera pada Pasal 1 butir (a) S.K. Menkeu No.48 Tahun 1991.

Sebelum membicarakan pengertian, ciri dan unsur leasing, perlu dikemukakan peringatan yang dikemukakan oleh Suyatmi dan Sadiarto, serta Soekadi bahwa memang kita sering membaca tulisan "for lease" di media massa misalnya iklan yang terpampang di papan-papan di pinggir jalan, atau di gedung-gedung bertingkat, di koran, atau di majalah, tetapi yang dimaksud dengan "leasing" bukanlah seperti "for lease" seperti di media-media massa tersebut, karena leasing mempunyai pengertian yang khusus.

C.D. Marpaung menulis bahwa perusahaan leasing adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka waktu panjang dimana pihak penyewa (lessee) harus membayar sejumlah uang secara

---

0). R. Soemitro, Loc cit.

berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu obyek lease ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan oleh lessor. 21) Terhadap definisi leasing dari Marpaung tersebut, Soekadi berkomentar bahwa Marpaung memerinci adanya pengakuan atas profit yang diharapkan oleh lessor.

Marpaung menyebutkan jangka waktu perjanjian leasing ditentukan berdasarkan lama waktu yang bisa diperoleh secara ekonomis dari objek lessee, yakni dibagi untuk jangka waktu menengah dan jangka waktu panjang. Dalam praktek jarang sekali ditemui perjanjian leasing yang dilakukan untuk jangka waktu kurang dari satu tahun. Meskipun secara hukum tidak terdapat batasan mengenai hal ini namun pada hakekatnya lease tidak akan memperoleh manfaat dari leasing karena besarnya rental (penyewaan) masih tinggi. Kontrak leasing di bawah satu tahun banyak dilakukan pada operating lease.

Dari segi fleksibilitas yang merupakan ciri utama leasing tampak adanya kemungkinan dilakukan transaksi leasing dengan jangka waktu yaitu apabila dibutuhkan dana modal kerja jangka pendek, maka hal ini bisa diatur dengan "sale and lease back agreement" dengan "ballooning rental" yaitu rental kecil dengan "residual value"nya besar.

---

1). E.P.Soekadi, Op cit Hal.17

"Sale and lease back agreement" adalah transaksi dimana lessee menjual barang yang sudah dimilikinya pada lessor. Atas barang yang sama ini kemudian dilakukan suatu kontrak leasing antara lessor dan lessee.<sup>22)</sup>.

Suyatmi dan Sadiarto mengatakan bahwa istilah "leasing" mempunyai arti yang sangat kompleks yang bisa mewakili pinjam meminjam, sewa-menyewa, jual beli kredit, lembaga jaminan,<sup>23)</sup> dan hampir mewakili seluruh transaksi perdagangan. Bukan saja terbatas pada perusahaan dengan perusahaan saja melainkan juga sampai pada individu-individu yang membutuhkan pembiayaan.

Individu tersebut bukan berarti untuk keperluan pribadi yang sifatnya konsumtif, tetapi sesuai dengan ciri khasnya leasing yaitu membiayai barang modal. Jadi individu yang dimaksud adalah individu yang melakukan suatu kegiatan usaha, misalnya perusahaan-perusahaan perseorangan yang menjalankan usahanya atas nama pribadi.<sup>24)</sup>

---

22). Ibid.

23). Tentang "jaminan", lihat Purwahid Patrik, Hukum Jaminan, Pusat Studi Hukum Perdata Dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang 1993

24). Suyatmi dan Sadiarto, Op cit; Hal.12

Pada tahun 1974 telah diterbitkan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri yaitu Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor: Kep-122/MK/IV/I/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974 dan Nomor: 30/Kpb/I/1974, Tertanggal 7 Februari 1974. Pada pasal 1 Surat Keputusan bersama tersebut memberikani definisi leasing sebagai berikut: ...setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan, untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (optie) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Dalam thesis ini definisi menurut Surat Keputusan Bersama inilah yang digunakan sebagai pedoman. Dalam uraian terdahulu telah disinggung bahwa leasing mempunyai pengartian yang sangat kompleks, hampir mewakili seluruh bentuk transaksi perdagangan.

Untuk lebih mudah membedakan leasing dari bentuk transaksi perdagangan lainnya maka berikut ini akan dipaparkan perbedaan pokok antara berbagai jenis perdagangan dengan leasing.

Perbedaan pokok antara leasing dengan perjanjian sewa- menyewa sebagai berikut: 25)

Financial Lease	Perjanjian Sewa Menyewa
1. Merupakan suatu metode pembiayaan	1. Bukan merupakan metode pembiayaan
2. Lessor adalah badan penyedia dana (financiers) dan lessor menjadi pemilik barang yang di lease	2. Yang menyewakan barang dapat menjadi pemilik, dapat juga bukan pemilik barang yang disewakan
3. Objek leasing biasanya barang berupa alat-alat produksi	3. Objek sewa dapat berupa barang produksi, atau barang lain yang tidak habis dinikmati
4. Resiko pada Objek leasing seluruhnya pada lessee, umumnya termasuk pemeliharaan alat	4. Resiko dan pemeliharaan ada pada yang menyewakan
5. Imbalan jasa yang diterima lessor berupa tebusan berkala harga perolehan barang.	5. Imbalan jasa berupa uang
6. Jangka waktu leasing ditentukan dalam perjanjian lease selama waktu tertentu atau kekuatan ekonomis serta umur barang	6. Jangka waktu terbatas
7. Kewajiban lessee untuk membayar imbalan jasa tidak berhenti atau berkurang walau barang /objek musnah atau belum mulai menikmati kegunaan objek tersebut	7. Kewajiban penyewa ada apabila penyewa menikmati barang tersebut. Bila barang musnah maka hilang pula kewajiban penyewa untuk membayar.

25). Berpedoman pada tulisan Anwari, Op cit; Hal. 16-17



Perbedaan pokok antara leasing dengan sewa beli dan jual beli dengan angsuran: 26)

Leasing	Sewa beli dan Jual beli dengan angsuran
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lessor adalah pihak yang menyediakan dana dan membiayai seluruh pembelian barang tersebut.</li> <li>2. Jangka waktu leasing biasanya ditetapkan sesuai dengan perkiraan umur kegunaan barang</li> <li>3. Pada akhir jangka waktu leasing, lessee dapat menggunakan hak pilihnya (optie) untuk membeli barang sehingga hak milik beralih kepada lessee.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Harga barang sebagian kadang-kadang dibayar pembeli. Jadi penjual tidak membayar seluruh harga.</li> <li>2. Jangka waktu tidak memperhatikan umur kegunaan barang maupun kemampuan pembeli mengangsur harga</li> <li>3. Pada akhir masa perjanjian hak milik dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Hak milik juga otomatis beralih pada saat barang diserahkan oleh penjual kepada pembeli.</li> </ol>

### C. MACAM-MACAM LEASING

Untuk memahami macam-macam leasing, pertama-tama akan dikemukakan ciri-ciri leasing, menurut beberapa penulis antara lain: Mr. A.C. Goudsmit dan Mr. J.A.M.P Keiser dalam buku " Leasing Van Bedrijfsmiddelen" yang mengemukakan bahwa ciri-ciri leasing pada umumnya adalah sebagai berikut:

- a. Leasing adalah suatu cara pembiayaan, tentunya masih ada aspek-aspek lain pada leasing, namun segi pembiayaan adalah salah satu ciri utama baik pada

26).Ibid Hal.19

- financial leasing maupun pada operational leasing.
- b. Biasanya ada hubungan antara jangka waktu lease dan pokok dengan sewa menyewa biasa. Pada umumnya dapat dikatakan bahwa leasing dalam suatu financial adalah sama dengan kegunaan ekonomis benda yang di lease.
  - c. Hak milik benda yang di lease ada pada lessor hal ini menimbulkan dampak-dampak tertentu antara lain dampak yang paling penting adalah dibidang akuntansi, seperti penyusutan dan di bidang hukum antara lain di dalam hal pelaksanaan perjanjian leasing jika terjadi cedera janji atau wan prestasi dalam hal kepailitan.
  - d. Yang menjadi obyek leasing adalah benda-benda yang dipergunakan dalam suatu perusahaan. Pengertian benda-benda yang dipergunakan dalam suatu perusahaan harus diberi pengertian yang luas, yakni benda-benda yang diperlukan untuk menjalankan perusahaan. Hal ini tidak saja terhadap mesin-mesin untuk berproduksi akan tetapi juga terhadap kendaraan bermotor, dan komputer serta lain sebagainya <sup>27</sup>.

Sedangkan menurut Komar Andasasmita ciri-ciri dari leasing adalah:

- a. Hubungan kontrak paling sedikit antara dua pihak yaitu pihak lessor dan pihak lessee. Yang menghendaki

-----  
27). Kartini Mulyadi, Lembaga Leasing, Kursus Leasing Angkatan IV, Departemen Keuangan, 1986

pemanfaatan obyek lease tanpa menjadi pemilik menurut hukum (juridische eigenaar).

- b. Menyangkut barang (obyek) khusus yang merupakan kesatuan tersendiri.
- c. Memperoleh pemakaian merupakan tujuan utama. Tujuan pokok utama suatu kontrak lease adalah pihak lessor memberikan kepada pihak lessee hak pemakaian atas suatu barang tertentu selama waktu yang telah ditetapkan, dengan ketentuan bahwa selama jangka waktu itu lessor tetap merupakan pemilik.
- d. Selalu terdapat hubungan antara lamanya kontrak lease dengan lamanya barang yang merupakan obyek lease <sup>28</sup>.

Apabila kita teliti dari dua pendapat diatas, maka leasing mengandung ciri sebagai berikut:

- alternatif pembiayaan perusahaan, biaya yang dikeluarkan untuk membeli barang-barang modal.
- jangka waktu tertentu yaitu suatu periode dari perjanjian lease yang ditetapkan oleh para pihak yang terkait dalam perjanjian itu.
- pembayaran secara berkala atas uang sewa (tergantung kesepakatan para pihak).
- Hak pilih (optie) untuk membeli dan memiliki barang yang di lease, atau mengembalikan barang dan memutuskan hubungan kontrak ataupun memperpanjang lease.

-----  
28). Koesar Andasasmita, *Leasing Teori Dan Praktek*, 1989, Hal. 22

- Hak milik benda yang di lease kan masih ada pada pihak lessor.

Setelah memahami ciri-ciri leasing tersebut diatas, maka berdasarkan jenis dan macam-macam leasing di Indonesia dapat diklasifikasikan dalam dua macam, yaitu financial lease dan operational lease.

### 1. Financial Lease

Perusahaan leasing jenis ini berlaku sebagai lembaga keuangan. Lessee yang membutuhkan barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi barang yang dibutuhkan. Lessee juga mengadakan negoisasi langsung dengan supplier mengenai harga, syarat-syarat perawatan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut. Sedangkan lessor hanya berkepentingan mengenai pemilikan barang tersebut secara hukum. Lessor akan mengeluarkan dana untuk membayar barang tersebut kepada supplier dan kemudian barang-barang tersebut diserahkan kepada lessee.

Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut maka lessee akan membayar secara berkala kepada lessor sejumlah uang yang berupa rental untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama. Jumlah rental ini secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh lessor ditambah faktor bunga serta keuntungan untuk pihak lessor.

Kini jelas bahwa pada finance lease ini lessor hanya merupakan pemilik barang secara hukum, sedangkan lessee merupakan pihak yang menikmati keuntungan ekonomis atas barang tersebut. Pada akhir jangka waktu lease, lessee mempunyai hak pilih (optie) untuk membeli barang tersebut seharga nilai sisanya, dan mengembalikan barang tersebut kepada lessor atau juga mengadakan perjanjian leasing lagi untuk tahap kedua atas barang yang sama. Besar rental serta jangka waktu lease tahap kedua ini jauh berbeda dengan yang terdapat pada perjanjian lease tahap pertama. Kalau kita perhatikan definisi finance lease ini dan kemudian kita bandingkan dengan definisi leasing menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan R.I. No.Kep-122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974, No.30/Kpb/I/1974, tanggal 7 Pebruari 1974 akan jelas bagi kita bahwa perusahaan leasing yang mendapat izin operasi berdasarkan surat keputusan bersama ini adalah leasing dalam jenis finance lease.

## 2. Operating Lease

Pada operating lease, lessor membeli barang dan kemudian menyewakan kepada lessee untuk jangka waktu tertentu. Dalam praktek lessee membayar rental yang besarnya secara keseluruhan tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh lessor. Dalam

menentukan besarnya rental, lessor tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa atau jangka waktu lease berakhir diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi.

Disini secara jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak optie bagi lessee. Setelah jangka waktu lease berakhir lessor merundingkan kemungkinan dilakukannya kontrak lease yang baru dengan lessee yang sama, atau juga lessor mencari calon lessee yang baru. Dari adanya beberapa kontrak lease ini lessor mengharapkan keuntungannya. Disamping hal tersebut lessor juga mengharapkan kemungkinan keuntungan dari hasil penjualan barang tersebut setelah jangka waktu lease berakhir. Pada operating lease ini biasanya lessor bertanggungjawab mengenai perawatan barang tersebut. Barang-barang yang sering digunakan dalam operating lease adalah terutama barang-barang yang mempunyai nilai tinggi seperti alat-alat berat, traktor, mesin-mesin, dan sebagainya <sup>29)</sup>.

Dalam praktek selain Financial lease dan Operational lease menurut C.D.Marpaung, dikenal juga bentuk-bentuk perjanjian sewa yang mirip dengan leasing, yaitu:

---

29). E.P. Soekadi, Op cit Hal. 20-22 dan R. Soemitro, Op cit Hal. 28-29

1. Penyewaan modal (hire purchase), suatu penyewaan atau kontrak lease yang digolongkan dan dianggap sebagai jenis "capital lease" yaitu apabila kontrak memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:
  - a. Kontrak lease akan memindahkan (transfer) hak milik atas barang secara yuridis dari lessor ke lessee pada akhir kontrak lease tersebut.
  - b. Kontrak tersebut mengandung hak optie untuk membeli barang dengan harga murah (bargain price).
  - c. Jangka waktu sewa sekitar antara 75% atau lebih dari waktu kapan barang tersebut dianggap dapat berfungsi, misalnya suatu barang dapat berfungsi secara ekonomis dalam jangka waktu tiga tahun, maka kontrak sewa menyewa akan berkisar antara 75% atau lebih dari jangka waktu tersebut.
  - d. Nilai minimum dari pembayaran lease sekarang sebesar 90% atau lebih dari nilai pasar yang wajar dari barang yang disewakan oleh lessor.
2. Jual beli bersyarat (conditional sale lease), adalah suatu transaksi untuk membeli suatu aset barang modal untuk pihak pihak pemakai (user) dianggap/diperlukan sebagai pemilik (owner) dari peralatan tersebut, semenjak dimulai transaksi (hire purchase agreement).
3. Direct financing lease, adalah lease yang dapat di pindah tangankan (non-leveraged lease) oleh lessor dengan kriteria tambahan sebagai berikut:
  - a. Hal dapatnya dikumpulkan (collectibility) pembayaran

- lease minimum harus dapat diramalkan dengan baik.
- b. Tidak hanya ketidakpastian yang akan merugikan lessor.
  - c. Pemakai (user) bertanggung jawab atas biaya perawatan biaya pajak dan biaya asuransi.
  - d. Pembayaran uang sewa selama berlangsung kontrak lease hendaknya memadai untuk memungkinkan pihak yang menyewakan kembali biaya pembelian peralatan ditambah dengan laba dan penanaman modal.
4. Leveraged lease, adalah kontrak lease yang memenuhi definisi kriteria "direct financial lease" ditambah dengan kriteria berikut:
- a. Paling sedikit ada tiga pihak yang terlibat yaitu pihak penyewa (lessee), pihak yang menyewakan (lessor), dan lender dengan jangka panjang (a long term lender).
  - b. Financing yang disediakan/diberikan oleh lender merupakan pokok dan penting bagi transaksi tersebut tanpa mengendalikan pada pihak yang menyewakan (lessor).
  - c. Investasi bersih lessor menurun pada tahun-tahun berikutnya.
5. Master lease, yaitu suatu jenis kontrak lease yang memperbolehkan pihak lessee menambah peralatan lain pada term-term lain dan syarat-syarat pokok yang sama tanpa harus merundingkan kontrak lease yang baru.



6. Sub lease, yakni transaksi dimana harta yang di sewakan kembali (re-lease) oleh lessee asal (semula) kepada pihak ketiga, dan perjanjian lease antara dua pihak asal, masih tetap berlaku<sup>30)</sup>.

Sedangkan menurut Eddy P. Soekadi, leasing dapat dibedakan menjadi dua belas bagian yaitu:

#### 1. Direct Finance Lease

Transaksi ini terjadi jika lessee sebelumnya belum pernah memiliki barang yang dijadikan obyek lease.

Secara sederhana dapat dikatakan bahwa lessor membeli suatu barang atas permintaan lessee yang akan dipergunakan oleh lessee.

Segi menonjol yang bisa kita perhatikan dari transaksi ini adalah lessee memerlukan suatu barang untuk kepentingan suatu proses produksi dalam usahanya.

#### 2. Sale and Lease Back

Sesuai dengan namanya, dalam transaksi ini lessee menjual barang yang sudah dimilikinya kepada lessor. Atas barang yang sama kemudian dilakukan suatu kontrak leasing antara lessor dan lessee.

memperhatikan mekanisme dari perjanjian leasing jenis ini, akan jelas bagi kita bahwa dipandang dari sisi lessee, perjanjian ini dibuat dengan tujuan yang berbeda dibandingkan dengan Direct finance lease.

---

30). Charles Dallas Warpaung, *Pemahaman Mendasar Usaha Leasing*, 1985, Hal. 64

### 3. Leverage Lease

Dalam pelaksanaan leverage lease jauh lebih kompleks serta melibatkan pihak ketiga, selain daripada lessee dan lessor, ada pihak ketiga yang disebut "credit provider". Lessor tidak membiayai barang tersebut sebesar 100% dari harga barang, melainkan hanya antara 20% hingga 40%. Kemudian sisa dari harga barang tersebut akan dibiayai oleh pihak ketiga.

Biasanya hal ini dilakukan terhadap barang-barang yang mempunyai nilai tinggi.

### 4. Cross Border Lease

Transaksi pada jenis ini merupakan suatu transaksi leasing yang dilakukan dengan melewati batas suatu negara. Dengan demikian antara lessor dan lessee berkedudukan atau berdomisili pada negara yang berlainan.

### 5. Net Lease

Ini merupakan bentuk financial leasing dimana lessee yang menanggung resiko dan bertanggungjawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak dan ansuransinya.

### 6. Net-net Lease

Merupakan financial leasing dimana lessee tidak hanya menanggung resiko dan bertanggung jawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak saja, bahkan lessee harus juga mengembalikan barang kepada lessor dalam kondisi dan nilai seperti pada saat mulainya per-

janjian leasing. Sering juga dipakai istilah Non-Maintenance Lease baik untuk Net Lease maupun untuk Net-net Lease.

#### 7. Full Service Lease

Full Service Lease disebut juga dengan Rental Lease atau Gross Lease. Yang dimaksudkan adalah leasing dengan mana pihak lessor bertanggungjawab atas pemeliharaan barang, membayar asuransi dan pajak.

#### 8. Big Ticket Lease

Ini merupakan leasing untuk barang-barang yang mahal, misalnya pesawat terbang, dan dengan jangka waktu yang relatif lama, misalnya sampai 10 tahun.

#### 9. Captive Leasing

Yang dimaksud dengan captive leasing adalah leasing yang ditawarkan oleh lessor kepada langganan tertentu yang telah terlebih dahulu ada hubungan dengan lessor. Dalam hal ini, biasanya yang menjadi barang obyek leasing adalah barang yang merupakan merek dari lessor sendiri.

#### 10. Third Party Leasing

Third Party Leasing merupakan kebalikan dari captive leasing. Dalam hal ini pihak lessor bebas menawarkan leasing kepada siapa saja. Jadi, lessor tidak harus mempunyai hubungan terlebih dahulu dengan lessee.

#### 11. Wrap Lease

Wrap Lease merupakan jenis leasing yang biasanya pihak lessor tidak mau mengambil resiko, sehingga

jangka waktunya lebih singkat dari biasanya. Tetapi tentunya ini akan memberatkan lessee karena dia harus membayar cicilan yang besar. Karena itu, pihak lessor biasanya melease kembali barang tersebut kepada investor yang mau menanggung resiko, sehingga jangka waktu leasing bagi lessee akan menjadi lebih panjang, demikian pula cicilannya akan menjadi kecil. Wrap Lease ini belum lazim di Indonesia, dan sering kali bentuk leasing seperti ini dipraktekkan terhadap leasing komputer.

## 12. Straight Payable Lease, Seasonal Lease dan Return on Investment Lease.

Pembagian tiga jenis leasing ini adalah jika dipergunakan kriteria "cara pembayaran" terhadap cicilan harga barang oleh lessee kepada lessor. Yang dimaksud dengan Straight Payable Lease adalah leasing yang cicilannya dibayar oleh lessee kepada lessor tiap bulannya dengan jumlah cicilan yang selalu sama. Sementara itu yang dimaksud dengan Seasonal Lease adalah leasing yang metode pembayaran cicilannya oleh lessee kepada lessor dilakukan setiap periode tertentu misalnya dibayar tiap tiga bulan sekali. Sedangkan yang dimaksud dengan Return on Investment Lease adalah suatu jenis leasing dimana pembayaran cicilan oleh lessee kepada lessor hanya terhadap angsuran bunganya saja. Sementara hutang pokoknya baru dibayar setiap akhir tahun dari keuntungan yang

diperoleh oleh perusahaan lessee<sup>31</sup>.

#### D. PERANAN DAN MANFAAT LEASING

Sebenarnya dalam pembahasan sub-bab terdahulu telah disinggung tentang peranan dan manfaat leasing. Karena itu sub Bab ini dapat dianggap sebagai suatu penegasan atau peringkasan tentang peranan dan manfaat leasing.

Leasing sebagai salah satu sistem pembiayaan mempunyai peranan dalam peningkatan pembangunan ekonomi nasional.<sup>32</sup> ) Usaha leasing dapat membantu badan-badan dan prengusaha-pengusaha Indonesia, terutama pengusaha industri kecil, dalam mengatasi cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka perlukan. Secara tidak langsung ini telah membantu meningkatkan pembangunan ekonomi nasional. Dengan melalui leasing perusahaan dapat memperoleh alat-alat atau barang-barang modal dengan jalan sewa beli untuk dapat dipergunakan dalam proses produksi. Cara pengembalian dilakukan dengan mencicil setiap jangka waktu tertentu, misalnya setiap bulan atau setiap tri wulan kepada lessor; tergantung kesepakatan atau perjanjian kedua belah pihak.

---

31). Soekadi, Op Cit Hal. 22-23

32). Anwari Op cit Hal.14-15

Usaha pembiayaan melalui leasing dapat dengan cepat diperoleh barang atau alat modal yang dibutuhkan perusahaan tanpa harus menunggu dalam waktu yang lama, dalam waktu yang singkat atau segera lessor dapat menyediakan alat-alat kebutuhan lessee.

Leasing terutama sangat diperlukan oleh perusahaan kecil atau perusahaan yang kurang modal; dengan perjanjian leasing perusahaan kecil ini dengan segera dapat melakukan aktivitas usahanya. Keuntungan lainnya adalah pada lease berakhir, perusahaan (lessee) dapat memiliki barang-barang modal yang bersangkutan.

Perjanjian leasing dapat pula dimanfaatkan oleh perusahaan yang memerlukan sebagian barang modal tertentu dalam suatu proses produksi secara tiba-tiba (segera), tetapi tidak mempunyai uang tunai. Perusahaan ini dapat memanfaatkan perjanjian leasing untuk mengatasi masalah yang dihadapi.

Keuntungan lain dari perjanjian leasing adalah penghematan waktu dan biaya dalam hal pengeluaran dana tunai, dibandingkan dengan pembelian secara tunai. Besar angsuran tidak kaku antara pihak lessee dan lessor dalam perjanjian leasing dapat mengadakan perundingan (keepakatan) dalam menentukan jumlah aturan yang disesuaikan dengan kemampuan lessee. Dalam hal kredit,

besar dan banyak angsuran ditentukan oleh kreditur, berdasarkan perkiraan dan hasil analisis bank.

Penghematan-penghematan yang dilakukan dengan menggunakan jasa lessor (leasing company) adalah:

1. Penggunaan modal dalam jumlah besar karena dibantu lessor dalam masalah dana;
2. Bebas beban pajak dan biaya, antara lain pajak kekayaan, biaya penyusutan (depresiasi), dan lain-lain;
3. Bebas dari kewajiban membuat laporan atau mengurus barang investasi, barang bekas (second hand).

Karena penghematan penggunaan modal maka modal kerja yang ada dapat dimanfaatkan untuk membiayai proyek atau kebutuhan lainnya. Penghematan penggunaan modal dan penggunaan yang lebih produktif akan menyebabkan cash flow perusahaan menjadi lebih baik dari membeli barang modal secara tunai.

Barang modal yang diperoleh dari lessor tidak selalu harus utuh (secara keseluruhan) tetapi dapat diperoleh dalam bentuk sebagian-sebagian (piece meal financing).

#### E. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TENTANG LEASING

Sebagai suatu lembaga atau sistem baru dalam hubungan (perjanjian) keperdataan maka leasing harus mempunyai

dasar hukum yang mengatur praktek leasing beserta segala konsekuensinya. Apabila aktivitas leasing melibatkan cukup banyak pihak dengan kepentingan yang berbeda-beda. Tetapi sampai saat ini peraturan perundang-undangan tentang leasing belum memadai.

Oleh para penulis antara Suyatmi dan Sadiarto diakui bahwa sampai sejauh ini peraturan-peraturan yang mengatur perusahaan leasing masih sangat kurang sehingga menimbulkan banyak sekali kendala baik yang dialami oleh perusahaan leasing (lessor) maupun pemakai jasa leasing (lessee) itu sendiri. Dampak yang ditimbulkan adalah adanya kejahatan leasing.<sup>33)</sup> Mengenai ketiadaan peraturan perundang-undangan yang memadai tentang leasing Soemitro mengatakan bahwa kalau kita mencari dasar hukum leasing di Indonesia, sebenarnya belum ada. Leasing di Indonesia berekembang untuk selanjutnya nanti menemukan bentuk yang diterima umum. Mula-mula timbul kebiasaan dalam masyarakat, yang lambat laun akan menjadi hukum, sebagaimana tahap-tahap perkembangan hukum adat. Hal ini terjadi karena belum ada ketentuan hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan mengenai leasing yang mengikat umum.<sup>34)</sup>

---

33). Suyatmi dan Sadiarto, Op cit Hal.20-21

34). R. Soemitro, Op cit Hal.25



Yang dimaksud dengan "dasar hukum" leasing di Indonesia belum ada, adalah yang dalam bentuk "undang-undang". Dasar hukum leasing dalam bentuk lain yang bukan undang-undang sudah ada, dibuat oleh Pemerintah untuk mengantisipasi perkembangan praktek leasing sebelum ada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi misalnya undang-undang. Dasar hukum leasing yang berlaku di Indonesia saat ini adalah "Surat Keputusan Menteri" berjumlah 5 (lima) buah. 35)

Perjanjian yang dibuat antara mereka yang berkepentingan masih menggunakan pedoman sewa-menyewa yang tertera dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta yang diatur oleh Surat Keputusan Menteri dan ketentuan perundang-undangan lainnya sebagaimana disebutkan dalam Bab I thesis ini.

Perlu dipertegasakan bahwa dalam Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri tersebut yang dapat melakukan usaha leasing adalah:

- a. Lembaga Keuangan yang dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan No. Kep. 38/MK/IV/1/1972.
- b. Badan usaha lain, Non Lembaga Keuangan yang bergerak dalam bidang leasing, termasuk subsidiary dari suatu

---

35).Peraturan perundang-undangan perihal leasing di Indonesia ini berpedoman pada Suyatni dan Sadiarto,  
Op cit hal.21-27

lembaga keuangan, perwakilan tunggal (pasal 1).

Mereka yang akan melakukan usaha leasing, baik itu lembaga keuangan maupun yang non keuangan, baik sebagai usaha tunggal, joint venture, utama maupun sampingan, harus mendapatkan izin dari Menteri Keuangan.

Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi antara lain:

1. Bagi lembaga perbankan diatur berdasarkan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 yang selanjutnya disempurnakan dengan Undang-undang No. 7 Tahun 1992.
2. Bagi Lembaga Keuangan, selain memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam SK Menteri Keuangan No.Kep.38/MK/IV/1/1972, harus mempunyai tata usaha dan pembukuan khusus.
3. Bagi badan usaha non lembaga keuangan:
  - a. Mendaftar perusahaan seperti yang telah ditetapkan dalam Pasal 5 S.K. Menteri Keuangan Nomor Kep.649/MK/IV/5/1974;
  - b. Bagi perusahaan swasta nasional harus berbentuk Perseroan Terbatas (PT) menurut hukum Indonesia dan yang semua sahamnya dimiliki oleh warga negara Indonesia dengan modal disetor pada tahap pertama Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah);
  - c. Bagi perusahaan joint venture (campuran) harus berbentuk Perseroan Terbatas (PT) menurut hukum Indonesia dengan modal pertama disetor Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan

ketentuan mayoritas dimiliki oleh warga negara Indonesia.

- d. Bagi agen tunggal, selain harus memenuhi persyaratan SK. Menteri Keuangan harus merupakan keagenan tunggalnya telah memperoleh izin dari Departemen Perdagangan atau Perindustrian.

Selanjutnya dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. Kep. 649/MK/IV/5?1974 tanggal 7 Februari 1974 yang terdiri dari 8 pasal; selain mengulangi dan menegaskan SKB tersebut di atas juga menetapkan:

1. Perusahaan leasing harus memenuhi ketentuan-ketentuan:
  - a. Telah mempunyai rekomendasi/pertimbangan dari Bank Indonesia bagi kalangan perbankan dan rekomendasi dari Departemen Perdagangan/Perindustrian bagi badan usaha non bank;
  - b. Mempunyai feasibility study dan rencana pembiayaan usaha paling sedikit tiga tahun yang akan datang;
  - c. Tidak akan mempekerjakan wanita asing, kecuali atas persetujuan Menteri Keuangan;
  - d. Dipekerjakan paling sedikit oleh ahli hukum, akuntan, dan seorang ahli dimana leasing dititikberatkan;
  - e. Penutupan asuransi dilakukan perusahaan asuransi Indonesia.

2. Perusahaan Industri leasing dilarang mengambil dana dari masyarakat baik dalam bentuk simpanan, giro, deposito, ataupun tabungan dan atau memberikan kredit jaminan kepada pihak ketiga atau bentuk usaha perbankan lainnya.
3. Yang boleh melakukan kegiatan leasing di Indonesia adalah perusahaan leasing yang berkedudukan di Indonesia dan untuk perusahaan leasing yang berkedudukan diluar (negara lain) Indonesia tidak diperkenankan.
4. Pengawasan, pelaksanaan, wewenang didalan Surat Keputusan Menteri Keuangan ini adalah Direktorat Jenderal Moneter dan akan memperhatikan pertimbangan dari Bank Indonesia serta Departemen yang membawahi bidang kegiatan leasing.

Dalam SK Menteri Keuangan No. Kep-650/MK/IV/5/74, Tentang Perpajakan atau yang bersangkutan dengan perpajakan yang antara lain berisi; pengerahan atas jasa yang dilakukan perusahaan leasing tidak termasuk utang pajak penjualan, semua perjanjian leasing dikenakan bea meterai sesuai peraturan yang berlaku dan ketiga pasal lainnya tidak berkaitan erat dengan penulisan ini.

Kemudian dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No.125/KMK.013/1988 Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, yang antara lain

menerangkan bahwa perusahaan (lembaga) pembiayaan melakukan kegiatan yang meliputi bidang usaha:

1. Sewa guna usaha;
2. Modal ventura;
3. Perdagangan surat bernarga;
4. Anjak piutang;
5. Usaha kartu kredit;
6. Pembiayaan konsumen.

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa perusahaan pembiayaan bisa melakukan kegiatan (semua kegiatan) yang tersebut. Dengan demikian perusahaan lembaga pembiayaan mempunyai lingkup yang sangat luas.

Kemudian sebagai Tata Cara Pendirian diatur dalam Bab III keputusan diatas, antara lain:

- a. Lembaga pembiayaan dapat dilakukan oleh:
  - Bank
  - Lembaga keuangan bukan bank
  - Perusahaan pembiayaan.
- b. Kepemilikan saham perusahaan pembiayaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) boleh dan dapat dimiliki oleh:
  - Warga negara asing dan atau Badan Hukum Indonesia
  - Badan usaha asing dan warga negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia (joint venture). Pemilikan saham oleh badan usaha asing sebagaimana dimaksud,

ditetapkan sebesar-besarnya 85% (prosen) dari modal disetor.

c. Untuk melakukan usaha lembaga pembiayaan, wajib memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan.

Sedangkan bagi Bank dan lembaga keuangan bukan bank, untuk dapat menjalankan usaha dibidang sewa guna usaha dan modal ventura wajib membentuk perusahaan pembiayaan.

d. Warga negara dan badan hukum Indonesia yang melakukan kegiatan pembiayaan dapat melakukan lebih dari satu kegiatan pembiayaan tetapi secara jelas mencantumkan dalam Anggaran Dasar kegiatan pembiayaan yang dilakukannya.

e. Jumlah modal disetor atau simpanan pokok dan simpanan wajib bagi perusahaan pembiayaan yang melakukan salah satu kegiatan sewa guna usaha dan modal ventura ditetapkan sebagai berikut:

- Perusahaan swasta nasional sekurang-kurangnya sebesar tiga milyar rupiah (Rp.3.000.000.000,00)
- Perusahaan patungan Indonesia Asing sekurang-kurangnya sebesar sepuluh milyar rupiah (Rp.10.000.000.000,00)
- Koperasi sekurang-kurangnya sebesar tiga milyar rupiah (Rp.3.000.000.000,00)

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia ini tentunya dipakai untuk memperbaiki dan mengganti yang

dirasakan kurang dari Keputusan Bersama Tiga Menteri yang telah diterangkan di atas. Misalnya dalam jumlah modal yang harus disetor, dalam keputusan ini jauh lebih besar dari apa yang telah tertera pada putusan tiga Menteri. Hal ini mengingat bahwa perusahaan sewa guna usaha membutuhkan dana yang cukup besar untuk membiayai custumernya. Maka tidaklah aneh kalau pemerintah mengharapkan permodalan mereka juga besar.

Pemikiran itu juga melihat dari perkembangan usaha sewa guna usaha di Indonesia ternyata mempunyai peranan yang berarti dalam meningkatkan perekonomian dan pembangunan di Indonesia. Bahkan beberapa perusahaan leasing telah mencapai total aset di atas seratus milyar rupiah. Beberapa perusahaan leasing yang telah mencapai total aset di atas seratus milyar rupiah tahun 1988 antara lain:

- a. Indo Citra Leasing Corporation
- b. Surya Artha Nusantara Leasing
- c. BT. Lippo Graha Leasing
- d. Garishindo Buana Leasing
- e. Orix Bina Usaha Leasing
- f. Sanwa BRI Leasing

Akhirnya, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 961/KMK.04/1983 Tentang Tarif Penyusutan digolongkan menjadi beberapa golongan antara lain:

- a. Golongan barang bangunan harus disusutkan 5% dari cost.
- b. Golongan bukan barang bangunan dikelompokkan menjadi tiga kelompok yaitu:
  - kelompok kelas I disusutkan 50%
  - kelompok kelas II disusutkan 25%
  - kelompok kelas III disusutkan 10%.

Kelompok-kelompok kelas dan golongan tersebut dipakai dalam menentukan pelaporan yang dipergunakan, baik operating methode ataupun finance methode. Jadi sepanjang penyusutan tersebut masih dapat memberikan tax benefit pelaporan yang dipergunakan yaitu operating methode dan bila tak lagi memberikan tax benefit, menggunakan finance methode.

## F. MEKANISME LEASING

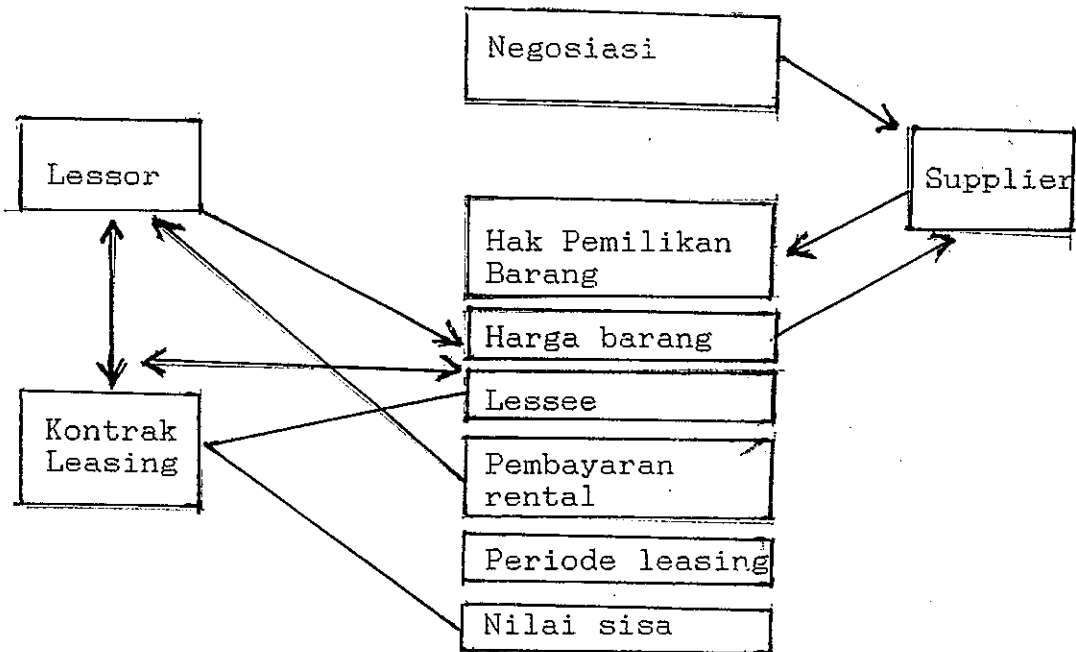
Dalam Sub Bab mekanisme leasing ini akan dibicarakan tiga topik kajian yaitu: tahap-tahap perjanjian leasing, pricing, dan rental, berpedoman pada mekanisme leasing dan perjanjian leasing.

### 1. Tahap-Tahap Perjanjian Leasing.

Dalam satu transaksi leasing minimal terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu: lessor, lessee, dan supplier. Seperti telah diketahui sebelumnya bahwa lessor hanyalah pemilik barang secara hukum sedangkan lessee adalah



pihak yang memperoleh manfaat secara ekonomis atas sebuah barang modal yang diperjanjikan dalam sebuah kontrak leasing. Untuk lebih jelas baiklah kita perhatikan diagram sebagai berikut:



Ada sepuluh unsur penting yang terdapat pada perjanjian leasing. Unsur-unsur tersebut antara lain:

### 1) *Negosiasi*

Calon lessee melakukan negosiasi dengan supplier mengenai barang yang dibutuhkan. Negosiasi ini meliputi tentang harga, jenis barang beserta seri atau tipenya, masalah garansi, perawatan, penyediaan suku cadang, dan lain-lain.

### 2) *Supplier*

2) *Supplier*

Yaitu pabrik penghasil barang, dealer ataupun distributor dari barang yang dibutuhkan lessee.

Kemudian supplier me minta agar lessor membuat suatu surat pesanan (purchase order) yang mana lessor ini nantinya adalah sebagai pemilik dari barang tersebut.

3) *Lessee*

Yaitu pihak yang akan memakai barang yang di-lease-kan. Lessee ini merupakan pemilik barang secara ekonomis dan ia pula yang bertanggung jawab atas perawatan barangnya, asuransi dan hal-hal yang berkenaan dengan pengoperasian barang tersebut.

4) *Lessor*

Adalah pihak yang memiliki barang yang menjadi objek perjanjian leasing.

5) *Kontrak leasing*

Yaitu kontrak yang dilakukan antara lessor dengan lessee yang menjadi landasan hukum atas perjanjian leasing yang telah disepakati bersama.

6) *Harga barang*

Yaitu harga final yang telah dinegosiasikan antara lessee dengan supplier dan juga merupakan harga yang dibayar oleh lessor kepada supplier.

7) *Hak pemilikan barang*

Hak ini mulai dilimpahkan kepada lessor pada saat pembayaran telah dilakukan.

8) *Pembayaran rental*

Pembayaran ini dilakukan berdasarkan bulanan, kuartal ataupun tengah tahunan atas penggunaan barang selama penggunaan barang selama masa perjanjian leasing.

9) *Periode leasing*

Merupakan masa berlangsungnya perjanjian leasing yang telah disetujui bersama antara lessor dengan lessee.

Pertimbangan yang dilakukan untuk menentukan masa periode leasing ini ditentukan berdasarkan hal-hal:

- a) Masa manfaat penggunaan barang tersebut sesuai dengan umur rata-rata barang tersebut.
- b) Lokasi di mana barang tersebut ditempatkan.
- c) Pertimbangan keadaan *cashflow* daripada lessee.

10) *Nilai sisa*

Berdasarkan nilai sisa yang telah disetujui bersama (menurut peraturan besarnya nilai sisa minimal adalah 10% dari harga barang tersebut), maka lessee mempunyai hak untuk membeli barang tersebut.

Dalam praktek terdapat beberapa cara untuk melaksanakan kontrak leasing antara lessor dengan lessee. Lessee bisa melakukan pesanan barang kepada dealer atau distributor atau juga lessee memberi data-data mengenai barang kepada lessor untuk kemudian lessor melakukan pesanan kepada supplier yang telah ditunjuk oleh lessee.

## 2. Pricing

Dalam suatu kredit pricing merupakan biaya yang harus ditanggung oleh pihak debitur atau lessee yang berhubungan secara langsung dengan besar kredit yang diperolehnya. Sebetulnya debitur juga mengeluarkan biaya-biaya lain seperti biaya asuransi, biaya *appraisal* dan lain-lain. Namun biaya tersebut tidak termasuk pricing karena telah diatur dan diperhitungkan tersendiri di dalam pasal-pasal perjanjian kredit ataupun perjanjian leasing. Di dalam pricing kita mengenal fee and interest rate. Fee and interest rate ini diperhitungkan secara langsung dengan besar kredit yang diberikan.

### *Fee*

Berbagai fee yang sering kita temui adalah management fee, front fee, commitment fee, dan lain-lain. Besar fee adalah sekitar 1% dan dihitung satu kali sesuai dengan jumlah kredit. Mengingat bahwa fee ini adalah suatu price (harga) maka besar-kecil fee bisa ditentukan dalam negosiasi. Memang ada kreditur yang menentukan fixed price terhadap fee. Pengertian mengenai commitment fee adalah bahwa kreditur atau lessor telah committed (menyanggupi) untuk memberi kredit kepada lessee (debitur) tertentu. Atas kesanggupan tersebut, maka lessor atau kreditur tentu telah menyisihkan dana untuk

setiap saat bisa diambil oleh lessee tersebut. Apabila lessee (debitur) tidak segera mengambil atau memanfaatkan kredit tersebut maka ia akan dikenakan fee terhadap jumlah fasilitas yang tidak diambil.

Di dalam leasing, comminment fee ini bisa kita temui pada invesment lease facility, yaitu suatu fasilitas yang telah diberikan oleh lessee kepada lessor tertentu untuk sejumlah kredit dengan ceiling misalnya Rp. 500.000.000,00.

Untuk kepentingan investasinya lessee boleh mengambil sebagian dari fasilitas tersebut sesuai dengan harga barang yang dibutuhkan. Demikian seterusnya hingga jumlah keseluruhan tidak melebihi ceiling yang telah ditentukan. Satu hal yang menarik dengan adanya investment lease facility adalah selama periode leasing berjalan, tentu ada pembayaran rental setiap bulan karena di dalam rental ini ada unsur principal (pokok) maka principal outstanding-nya akan berkurang setiap saat. Pada suatu ketika akan terdapat suatu space yang memungkinkan lessee untuk mendapat kredit lagi.

### *Interest Rate*

Dalam menentukan besar interest rate yang akan dikenakan kepada lessee biasanya lessor memperhitungkan besar biaya yang dibutuhkan untuk mendapatkan dana tersebut

ditambah dengan spread yang merupakan keuntungan bagi lessor. Karena bervariasi biaya dana dari lessor sedangkan spread ini relatif tidak banyak berubah yaitu sekitar 1% hingga 3% maka pada akhirnya interest rate yang dikenakan kepada lessee juga ikut bervariasi.

Sebelum kontrak leasing dimulai, antara lessor dan lessee bisa melakukan negosiasi mengenai besar spread bagi lessor dan biaya dana ditentukan dari harga pasar. Tetapi mereka bisa juga merundingkan secara langsung mengenai besar interest secara keseluruhan yang harus menjadi beban bagi lessee. Dalam kalkulasi mengenai interest ini kita mengenal fixed rate, floating rate, dan flat rate. Fixed rate adalah penentuan besar interest secara tetap selama jangka waktu kontrak leasing. Floating rate berkaitan dengan naik-turunnya suku bunga antar bank. Sistem penggunaan flat rate atau add-on banyak dilakukan oleh toko-toko penjual barang secara cicilan baik berupa mobil maupun barang-barang keperluan rumah tangga lainnya. Untuk itu sebagai lessor harus selalu siap mengkonversikan interest rate tersebut menjadi flat rate.

### 3. Rental

Dalam finance lease, rental yang dibayar oleh lessee kepada lessor terdiri dari unsur interest dan principal repayment. Menurut Soekadi komposisi antara interest

rate dan principal repayment ini akan selalu bervariasi sesuai dengan besar outstanding principal dan kapan rental tersebut dibayar. Berdasarkan waktu pembayaran rental dapat dibedakan antara payment in advance dan payment in arrears.

Payment in advance ialah pengaturan sistem pembayaran rental yang dilakukan di muka. Misalnya, kontrak dilakukan pada tanggal 10 Agustus 1996, maka pada tanggal 10 Agustus 1996 tersebut dilakukan pembayaran pertama.

Pembayaran pertama ini dilakukan sebanyak satu kali besarnya rental atau dua kali, ataupun berapa kali saja sesuai kehendak lessee. Dalam pembayaran advance jumlah keseluruhan dalam rental merupakan amortisasi daripada principal karena memang belum ada unsur interest yang terkandung di dalamnya.

Dalam payment in arrears, rental dilakukan di belakang periode leasing. Misalnya, kontrak dilakukan pada tanggal 10 Agustus 1996 dengan pembayaran tiap bulan, maka pembayaran pertama adalah pada tanggal 10 September 1996. Pada pembayaran arrears ini tiap-tiap rental sudah ada unsur interest dan principal repayment <sup>36</sup>.

---

36). E.P. Soekadi, *Op Cit* Hal. 91-93

Lease rental ini jika ditinjau dari periode pembayaran, bisa kita temui sistem pembayaran setiap bulan, setiap tiga bulan (quarterly), atau setiap enam bulan (semi annually). Untuk pembayaran secara quarterly dan semi annually terdapat dua macam perhitungan interest yaitu simple interest dan compound interest.

## G. ASPEK HUKUM PERJANJIAN LEASING

Ada empat hal yang dibahas dalam Sub Bab ini yaitu: bentuk perjanjian leasing, isi perjanjian leasing, pentingnya jaminan dalam perjanjian leasing, dan bentuk-bentuk kelalaian dari pihak lessee.<sup>37)</sup>

### 1. Bentuk Perjanjian Leasing

Perjanjian leasing termasuk dalam perjanjian baku yaitu suatu wujud kebebasan individu pengusaha menyatakan kehendak dalam menjalankan perusahaannya. Setiap individu bebas untuk berjuang untuk mencapai tujuan ekonominya walaupun mungkin akan merugikan pihak lain. Perjanjian baku disebut juga perjanjian standar (standard contract, standard agreement). Perjanjian baku artinya perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai serbagai patokan atau perdoman bagi setiap konsumen

---

37).E.P.Soekadi. Op cit Hal.153-161



(dalam hal ini lessee) yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha (dalam hal ini lessor) yang dibakukan dalam perjanjian baku ialah meliputi model, rumusan dan ukuran. Dikaitkan dengan perjanjian leasing yaitu antara lessor dan lessee, maka jika mereka ingin melakukan suatu perjanjian leasing, maka perjanjian tersebut harus merupakan perjanjian tertulis. Mengenai perjanjian tertulis ini tidak ada ketentuan apakah harus dibuat dalam bentuk akta otentik ataukah dalam bentuk akta di bawah tangan. Apabila ditinjau dari sudut pembuktian yang berlaku di Indonesia, bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk otentik.

Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: "akta otentik merupakan bukti kebenaran seluruh isi akta yang bersangkutan sampai ada orang/pihak lain yang membuktikan sebaliknya (*prima facie evidence*)."  
Berdasarkan pasal ini beban pembuktian ada pada orang/pihak yang menyangkal kebenaran akta otentik tersebut.

Sedangkan akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian jika pihak yang menandatangani akta tersebut mengakui tanda tangannya dalam akta tersebut. Sedangkan mengenai tanggalnya tidak mempunyai kekuatan bukti terhadap pihak ketiga yang menyangkalnya. Apabila ada orang/pihak yang membantah kebenaran isi dan tanggalnya,

maka beban pembuktian ada pada orang yang menandatangani akta di bawah tangan tersebut, atau pihak yang memakai akta di bawah tangan itu sebagai bukti, untuk membuktikan bahwa isi dan tanggal akta itu benar. Mengingat hal tersebut, banyak perusahaan leasing yang membuat perjanjian leasing secara notariil.

## 2. Isi Perjanjian Leasing

Dalam Surat Pengumuman Nomor Peng.-307/DJM/III 1/7/1974, Direktur Jenderal Moneter menegaskan bahwa di dalam perjanjian leasing paling sedikit harus memuat keterangan terperinci mengenai obyek perjanjian financial leasing, jangka waktu financial leasing, harga sewa serta cara pembayarannya, kewajiban perpajakan, penutupan asuransi, perawatan barang dan penggantian dalam hal barang hilang/rusak.

Namun suatu perjanjian leasing yang lengkap paling tidaki harus memuat hal-hal mengenai subyek perjanjian financial lease, obyek perjanjian, jangka waktu, imbalan jasa lease serta cara pembayarannya, hak optie bagi lessee, kewajiban perpajakan, penutupan asuransi, tanggungjawab atas obyek perjanjian financial lease, akibat kejadian lalai dan akibat rusak atau hilangnya obyek perjanjian lease.

*a. Subyek perjanjian financial lease*

Dalam suatu perjanjian finance lease, subyek-subyek yang terlibat adalah lessor, lessee, bank, supplier, dan asuransi. Yang boleh menjadi lessor adalah hanya pihak yang dengan tegas diizinkan untuk berusaha dalam bidang leasing. Yang boleh menjadi lessee adalah suatu badan usaha atau perseorangan yang mempunyai izin usaha.

*b. Obyek perjanjian finance lease*

Obyek finance lease biasanya dibeli oleh lessor atas permintaan lessee. Sebelum barang tersebut dibeli, lessee dan supplier telah mengadakan pembicaraan mengenai jenis dan tipe barang, cara pengiriman barang, mengenai servis dan perawatan dan juga mengenai harga barang. Kemudian supplier mengirim barang ke lokasi di mana lessee bisa menggunakan barang tersebut. Apabila supplier cedera janji, maka yang berhak menggugat adalah lessor sedangkan lessee dapat ikut sebagai penggugat kedua atau lessor memberi kuasa kepada lessee untuk mewakilinya.

Demi kepastian hukum bagi semua pihak maka penjelasan mengenai obyek lease harus diperinci secara jelas mengenai jenis, jumlah, lokasi dan lain-lain. Obyek lease bisa berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Perlu diperhatikan bahwa jika suatu mesin yang

dimiliki oleh lessor diletakkan pada suatu tanah/bangunan. sedangkan tanah/bangunan tersebut di hipotekkan. maka pemegang hipotek tersebutlah yang mempunyai hak prioritas atas mesin-mesin tersebut.

Hal ini sesuai dengan Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Biasanya atas mesin atau barang ditempelkan tanda-tanda yang menyebutkan bahwa barang tersebut adalah milik lessor agar jika terjadi penyitaan atas tanah/bangunan tersebut maka mesin-mesin lessor tidak ikut tersita. Untuk hal tersebut maka lessor harus hati-hati dan menyelidiki lebih dahulu dimana barang tersebut akan diletakkan. Dan sebaiknya juga diatur bahwa lessee tidak boleh memindahkan barang tersebut tanpa izin dan sepengetahuan lessor.

#### *c. Jangka waktu lease*

Biasanya jangka waktu leasing dimulai pada saat lessee menerima barang sampai pada waktu yang telah disepakati bersama. Jika terjadi kelalaian maka lessor berhak untuk mengakhiri perjanjian. Tetapi lessee tidak bisa mengakhiri perjanjian leasing selama perjanjian itu masih berjalan. Lessor dan lessee bisa menyimpang dari ketentuan tersebut asal lessee bisa memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu misalnya lessee bisa membayar dengan tunai kepada lessor semua jumlah yang terhutang berdasarkan perjanjian leasing.

*d. Imbalan jasa leasing serta cara pembayarannya*

Imbalan-imbalan jasa dalam perjanjian leasing biasanya meliputi:

-*pertama*, biaya yang dikeluarkan oleh lessor untuk bisa mendapatkan barang yang dipesan sesuai dengan permintaan lessee termasuk biaya pengangkutan, pemasangan asuransi dan lain-lain.

-*kedua*, biaya bunga yang harus dibaya oleh lessor sesuai dengan penyediaan dana untuk membeli barang tersebut.

-*ketiga*, *spread* atau *margin* yang merupakan keuntungan bagi lessor.

-*keempat*, pajak yang mungkin timbul sehubungan dengan barang tersebut maupun dengan adanya perjanjian leasing.

*-e. Hak opsi*

Dalam perjanjian leasing, lessee mempunyai hak opsi untuk membeli barang tersebut pada akhir masa leasing. Besarnya harga barang tersebut adalah sesuai dengan nilai sisa (*residual value*) pada akhir masa kontrak leasing. Apabila lessee tidak menggunakan hak opsi ini maka lessee bisa juga melakukan kontrak leasing tahap kedua atas barang yang sama. Seandainya lessee juga

tidak mau untuk memperpanjang kontrak leasing dengan kontrak tahap kedua, maka lessee wajib untuk mengembalikan barang tersebut kepada lessor.

*f. Kewajiban perpajakan*

Atas adanya barang serta atas adanya perjanjian leasing antara lessor dengan lessee, maka jika ada beban pajak yang timbul lessee adalah pihak yang bertanggung jawab atas biaya tersebut.

*g. Penutupan asuransi*

Sesuai kerugian akibat kerusakan atau kehilangan barang menjadi tanggung jawab lessee. Untuk menghindari resiko ini, maka lessee harus mengasuransikan barang tersebut atas biaya dari lessee. Jika terjadi musibah atas barang tersebut, maka lessor yang berhak untuk menerima penggantian dari perusahaan asuransi.

Seandainya lessee lalai untuk mengasuransikan barang, maka lessor berhak untuk mengasuransikan barang tersebut dan atas biaya asuransi tersebut lessor berhak untuk menagih kepada lessee.

*h. Tanggung jawab atas obyek perjanjian finance lease*

Lessee wajib untuk menjaga serta memelihara barang tersebut secara baik dan layak.

*i. Akibat kejadian lalai*

Apabila lessee lalai untuk melakukan kewajiban membayar lease rental, maka lessor berhak untuk menagih semua pembayaran yang masih terhutang dan menerima kembali barangnya.

*j. Akibat rusak atau hilangnya obyek perjanjian lease*

Jika terjadi bahwa obyek lease rusak atau hilang, maka lessee berkewajiban untuk membayar seluruh imbalan jasa lease. Namun untuk hal ini hendaknya perlu diperhatikan atas bunga yang terkandung dalam lease rental. Jika lessee bisa mengembalikan lebih awal tentunya bunga tersebut dipotong untuk jangka waktu yang belum dijalani. Kewajiban lessee untuk membayar *lease rental* tersebut tidak berakhir meskipun barang hilang, rusak atau berbagai kemungkinan lain.

### **3. Pentingnya Jaminan Dalam Perjanjian Leasing**

Mengingat bahwa transaksi leasing merupakan suatu transaksi yang melibatkan sejumlah besar modal dan kemungkinan terjadinya kelalaian oleh pihak lessee, maka untuk menjamin kelancaran dan ketertiban pembayaran lease rental serta mencegah timbulnya kerugian bagi lessor, maka lessor dapat meminta jaminan-jaminan dari lessee.

Jaminan-jaminan tersebut antara lain:

- a. Jaminan pribadi (personal guarantee), yang dapat diberikan oleh para direksi secara pribadi atau oleh pihak ketiga lainnya sebagai penjamin;
- b. Jaminan perusahaan (corporate guarantee), didalam anggaran dasar dari perusahaan, penjamin biasanya disebutkan siapa-siapa yang berwenang untuk mengikat perusahaan itu sebagai penjamin;
- c. Cross guarantee, didalam suatu group dimana terdapat beberapa perusahaan di dalamnya, maka diantara perusahaan-perusahaan tersebut bisa saling tanggung menanggung dalam pemberian jaminan;
- d. Jaminan kebendaan, yaitu berupa barang-barang milik lessee yang tidak menjadi obyek lease, penggadaian saham-saham serta lain-lain barang bergerak, hipotek atas tanah dan lain-lain harta tidak bergerak, serta penyerahan tagihan-tagihan uang untuk waktu sekarang dimasa yang akan datang;
- e. Security deposit, yaitu berupa jaminan uang yang didepositokan yang dijaminakan kepada lessor;
- f. Jaminan asuransi, yaitu suatu asuransi yang menunjuk lessor sebagai pihak yang berkepentingan yang berhak menerima bayaran uang asuransi jika terjadi kerusakan atau barang hilang.



- a. 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.
- b. Lessee tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar rental atau juga terlambat dalam membayar denda tersebut.
- c. Lessee melakukan tindakan-tindakan yang dilarang dilakukan olehnya dalam perjanjian lease, umpamanya melakukan sub-lease menjaminkan barang atau menghilangkan label barang dan lain sebagainya.

BAB III.  
METODOLOGI PENELITIAN

**1. Metode Pendekatan**

Metode tunggal yang akan digunakan dalam penelitian ini ialah metode penelitian kepustakaan (library research). Dalam lingkaran penelitian kepustakaan tersebut setidaknya akan digunakan beberapa metode pendekatan <sup>1)</sup>. Metode pendekatan dimaksud ialah:

- a). Pendekatan yuridis-normatif, yaitu meneliti berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur perihal leasing dan menganalisisnya sesuai kebutuhan;
- b). Pendekatan Yuridis-komparatif yaitu meneliti dan membanding-bandingkan berbagai peraturan atau ketentuan hukum yang mengatur tentang leasing satu sama lainnya.
- c). Pendekatan Yuridis-dokumenter yaitu mempelajari dokumen-dokumen tertulis yang erat relevansinya dengan objek kajian.
- d). Pendekatan Teoritis ialah mempelajari dan membanding-bandingkan teori dan pendapat para sarjana satu dengan yang lainnya, yang tentunya mempunyai relevansi dengan permasalahan penelitian.

---

1). Ronny Hanitiji Soesastro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. Hal.15

## 2. Bahan Penelitian

Dalam lingkaran penelitian kepustakaan (Library Research) bahan-bahan yang diteliti dapatlah diklasifikasikan di dalam tiga kelompok sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer; yaitu bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui mengenai sesuatu gagasan (ide)<sup>2)</sup> yang terdiri dari:

- 1). Undang Undang Dasar 1945
- 2). Ketetapan-Ketetapan MPR RI
- 3). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4). Peraturan-peraturan tentang leasing dan lain sebagainya yang ada kaitannya dengan permasalahan penelitian.

b. Bahan hukum sekunder; yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer yang terdiri dari:

- 1). Buku-buku hasil karya para sarjana.
- 2). Hasil-hasil penelitian
- 3). Berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya (seperti: majalah, jurnal) yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

---

2). Renny Hanitijo Soemitro, Ibid Hal.12; Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali Pers, Jakarta 1985, Hal.15

4). Dokumen-dokumen perjanjian baik financial leasing maupun operational leasing<sup>3)</sup>.

c. Bahan hukum tersier; yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari:

1). Kamus hukum

2). Kamus-kamus lainnya yang erat relevansinya dengan materi penelitian ini<sup>4)</sup>.

### 3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data utama dalam penelitian ini ialah menggunakan sistim kartu terbuka (open card system). Dengan sistim ini peneliti mengadakan pencatatan-pencatatan terhadap bahan-bahan, dan atau pendapat-pendapat para ahli hukum yang dianggap relevan dengan objek penelitian kemudian diolah berdasarkan kerangka pemikiran logis kemudian dianalisis untuk menjawab permasalahan penelitian.

### 4. Teknik analisis dan interpretasi data

Data-data yang terkumpul diolah berdasarkan pemikiran logis dan dikelompokkan sesuai kebutuhan untuk membangun suatu deskriptif-analitis. Dengan sendirinya analisis deskriptif tersebut interpretasinya bersifat kualitatif.

---

3). Soerjono Soekanto, Dan Sri Mamudji, *metode Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 1996, hal. 34

4). Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, Hal.12

## BAB IV

# IMPLEMENTASI AZAS HUKUM PERJANJIAN DAN SINKRONISASI PENGATURAN LEASING DI INDONESIA

### A. IMPLEMENTASI AZAS HUKUM PERJANJIAN DALAM PERJANJIAN LEASING

#### 1. Leasing Sebagai Suatu Perikatan

Perikatan berasal dari bahasa Belanda 'verbintenis' atau bahasa Inggris 'binding', yang dalam bahasa Indonesia selain diterjemahkan sebagai 'perikatan', juga ada yang menterjemahkan sebagai 'perutangan'.<sup>1)</sup> Sedangkan menurut Subekti, mendefinsikan bahwa suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak berdasarkan-mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain itu berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>2)</sup>

Menurut Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tiap-tiap perikatan itu dilahirkan dari:

- a. perjanjian,
- b. undang-undang.

Kata "undang-undang" disini mempunyai arti baik secara formil maupun secara materiil --meskipun sesungguhnya kata undang-undang itu terjemahan dari bahasa Belanda: Wet, namun dapat

1). Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, "Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia, Bina Cipta, 1967, Hal.23

2). Subekti, "Hukum Perjanjian", Cet. ke XI, Pt. Intereasa, 1960 Hal.27

diartikan baik menurut peraturan (hukum) tertulis maupun tidak tertulis. 3).

Dari uraian diatas jelas bahwa suatu perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi, baik karena perjanjian maupun karena hukum tertulis dan atau hukum tidak tertulis. Disebut sebagai "perikatan" karena hubungan hukum ini sifatnya mengikat segala kewajiban yang muncul dari adanya perikatan itu, serta dapat dipaksakan secara hukum. Jadi suatu perjanjian yang tidak mengikat atau tidak dapat dipaksakan adalah bukan perikatan.

Dalam perikatan minimal ada dua pihak, pihak kesatu sebagai pihak yang berkewajiban dan pihak yang lain sebagai pihak yang berhak. Konsekwensinya, bila suatu prestasi dalam perikatan tidak dilaksanakan oleh yang berkewajiban atau sebaliknya, maka secara hukum pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan janji itu secara paksa atau menuntut ganti rugi. 4). Dengan perkataan lain, hubungan hukum telah menimbulkan akibat hukum yaitu hak (right) dan kewajiban (duty/obligation) karena persetujuan atau kesepakatan para pihak dan atau karena undang-undang atau hukum tidak tertulis (hukum adat) yang menentukan demikian tanpa perlu ada per-

---

3).Ibid, hal:81

4). Prestasi suatu perikatan ialah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

setujuan atau kesepakatan para pihak-pihak terlebih dahulu.

Perikatan yang lahir dari hukum tergolong dalam dua klasifikasi yaitu: perikatan karena hukum saja dan perikatan karena hukum sehubungan dengan perbuatan orang yang melawan hukum dan atau perbuatan orang tidak melawan hukum. Perikatan oleh hukum sehubungan dengan perbuatan orang yang melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan perikatan sehubungan dengan perbuatan orang yang tidak melawan hukum, misalnya melakukan pembayaran yang tidak diwajibkan diatur dalam Pasal 1359 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dari berbagai pembahasan diatas . jelaslah bahwa "leasing" sebagai suatu perikatan adalah perikatan yang lahir dari suatu perjanjian, bukan karena hukum. Dengan demikian "kesepakatan" para pihak lessee dan lessor adalah syarat utama sahnya perikatan dalam perjanjian leasing. Leasing tidak termasuk perikatan yang lahir atau berdasarkan hukum karena perbuatan orang yang tidak melawan hukum, karena dalam perikatan jenis ini tidak disaratkan adanya suatu kesepakatan terlebih dahulu. Hal ini nampak dari diktum pembukaan pada Pasal 2 Perjanjian Sewa Guna Usaha yang secara tegas menyatakan lease agreement adalah suatu "perjanjian" atas dasar kesepakatan. Adapun isi kesepakatannya adalah pengadaan barang modal yang pembiayaannya langsung disediakan oleh perusahaan sewa guna usaha (lessor); dan sebagai kontra prestasi dari lessee adalah sejumlah uang yang harus dibayar

kepada lessor selama jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan yang dibuat bersama-sama.<sup>5)</sup>.

Memahami isi perjanjian sewa guna usaha (lease agreement) tersebut dapat disimpulkan bahwa prestasi (kontra prestasi) dalam perjanjian leasing adalah suatu kewajiban dan syarat (promissory condition). Dikatakan demikian karena salah satu pihak, dalam hal ini lessor, terlebih dahulu wajib menyetujui memberikan fasilitas kepada lessee (prestasi), dengan sejumlah syarat tertentu yang pada akhirnya merupakan suatu kewajiban bagi lessee (kontra prestasi).<sup>6)</sup> Karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban, maka perjanjian leasing dapat juga disebut "perjanjian bilateral". Dalam Black's Law Dictionary perjanjian bilateral diartikan sebagai: "Bilateral (or reciprocal) contracts are those by which the parties expressly enter into mutual engagement, such as sale of hire" (perjanjian bilateral, atau timbal balik adalah perjanjian yang para pihaknya masing-masing berjanji, seperti misalnya dalam jual beli dan sewa). Hal ini membedakan dari perjanjian yang unilateral dimana salah satu pihak saja yang melakukan prestasi tanpa menerima balasan janji atau berjanji untuk melakukan kontra prestasi dari lawannya.

---

5). Lihat lampiran 1, khususnya diktum pembukaan dan Pasal 2 dari Perjanjian Sewa guna Usaha.

6). Pasal 5 perjanjian sewa guna usaha, menyiratkan kewajiban dan syarat bagi penguasaan obyek sewa guna usaha (lease agreement)



Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi perjanjian dalam dua macam, yaitu: perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian cuma-cuma ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lainnya tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri, sedangkan perjanjian atas beban ialah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Dari konstruksi Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, jelas leasing termasuk "perjanjian atas beban", karena inti dari perjanjian atas beban ini tidak lain adalah beban untuk melakukan suatu prestasi yang harus dibalas dengan suatu kontra prestasi. Dengan demikian sama dengan perjanjian bilateral sebagaimana dikemukakan sebelumnya.

Sebaliknya, dari segi "hubungan antara prestasi para pihak", Vollmer mengkualifisir perjanjian sebagai perjanjian timbal balik dan perjanjian atas beban. Pada perjanjian timbal balik prestasi dan kontra prestasi para pihak tidak terdapat hubungan karena kedua prestasi para pihak tersebut adalah merupakan prestasi pokok<sup>7)</sup>. Selanjutnya Vollmar mencontohkan perjanjian timbal balik ini misalnya jual beli dan atau sewa menyewa. Sedangkan dalam syarat potestatif perjanjian atas beban antara prestasi dengan kontra prestasinya ada hubungan, yang dalam hal ini kontra prestasinya merupakan suatu syarat

---

7). Vollmar, H.F.S., *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*, CV.Rajawali, Jakarta, Hal. 131

potestatif yaitu syarat pemenuhannya sama sekali tidak terletak dalam kekuasaan salah satu pihak yaitu kreditur, karena bila syarat itu tergantung pada orang yang terikat /debitur, maka perikatan itu adalah batal (Pasal 1265 KUH Perdata). Dari sudut pandang Vollmar ini, leasing tergolong dalam "perjanjian timbal balik", karena merupakan perjanjian atas beban bilateral. Dalam Black's Law Dictionary ini disebut dengan "reciprocal" yaitu suatu perjanjian yang prestasi maupun kontra prestasinya merupakan kewajiban atau prestasi pokok. Jadi antara keduanya tidak ada hubungan sebagaimana yang terdapat dalam perjanjian atas beban unilateral.

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "syarat batalnya suatu perjanjian dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian, manakala salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya". Dari konstruksi pasal ini, bila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan. Terdapatnya kewajiban para pihak secara timbal balik dalam perjanjian leasing, dapat disimpulkan dari kata-kata: "manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya", karena hanya pihak yang mempunyai kewajiban saja yang dapat dikatakan tidak memenuhi kewajiban.

## **2. Azas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Leasing**

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa

kepada lessor selama jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan yang dibuat bersama-sama.<sup>5)</sup>.

Memahami isi perjanjian sewa guna usaha (lease agreement) tersebut dapat disimpulkan bahwa prestasi (kontra prestasi) dalam perjanjian leasing adalah suatu kewajiban dan syarat (promissory condition). Dikatakan demikian karena salah satu pihak, dalam hal ini lessor, terlebih dahulu wajib menyetujui memberikan fasilitas kepada lessee (prestasi), dengan sejumlah syarat tertentu yang pada akhirnya merupakan suatu kewajiban bagi lessee (kontra prestasi).<sup>6)</sup> Karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban, maka perjanjian leasing dapat juga disebut "perjanjian bilateral". Dalam Black's Law Dictionary perjanjian bilateral diartikan sebagai: "Bilateral (or reciprocal) contracts are those by which the parties expressly enter into mutual engagement, such as sale of hire" (perjanjian bilateral, atau timbal balik adalah perjanjian yang para pihaknya masing-masing berjanji, seperti misalnya dalam jual beli dan sewa). Hal ini membedakan dari perjanjian yang unilateral dimana salah satu pihak saja yang melakukan prestasi tanpa menerima balasan janji atau berjanji untuk melakukan kontra prestasi dari lawannya.

---

1). Lihat lampiran 1, khususnya diktum pembukaan dan Pasal 2 dari Perjanjian Sewa guna Usaha.

2). Pasal 5 perjanjian sewa guna usaha, menyiratkan kewajiban dan syarat bagi penguasaan obyek sewa guna usaha (lease agreement)

para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Sedangkan subyek hukum yang cakap untuk membuat perjanjian, menurut para ahli hukum Indonesia ada dua yaitu:

- a. Orang-orang pribadi
- b. Badan hukum (legal entity)<sup>8</sup>

Pasal 1654 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah dasar hukum yang menyatakan badan apa saja yang dapat melakukan perbuatan hukum atau menjadi pihak/subyek dalam suatu hubungan hukum. Ketentuan ini menegaskan bahwa "semua perkumpulan yang sah, berkuasa melakukan tindakan-tindakan perdata" selanjutnya tidak ada penjelasan dalam kitab undang-undang hukum perdata tentang apa yang merupakan badan yang sah itu, tetapi mengkualifisir perkumpulan atau badan yang sah itu dalam dua golongan yaitu:

- a. Perseroan sejati (badan usaha);
- b. Perhimpunan orang (badan/organisasi sosial) atau perkumpulan dalam arti sempit.

---

8). Rusli Hardijan, *Badan Hukum dan Bentuk Perusahaan di Indonesia*, Nupevindo 1989:2-3.

Keberadaan perkumpulan-perkumpulan ini harus diakui oleh kekuasaan umum dan dibolehkan atau didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang/ kesusilaan (Pasal 1653 KUH Perdata).

Dihadapkan dengan leasing, maka Surat Keputusan Menteri Keuangan R.I. No.Kep-649/MK/IV/1974 tentang perizinan usaha leasing menetapkan bahwa usaha leasing hanya dapat dilakukan oleh lembaga keuangan dan badan usaha baik yang berbentuk perusahaan nasional maupun perusahaan campuran, yang sebelumnya harus mendapat izin usaha dari Menteri Keuangan; didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan khusus untuk usaha sebagai agen tunggal harus mendapat izin dari Departemen Perdagangan dan atau Departemen Perindustrian (Pasal 2 ayat 1 dan 2; Pasal 4 ayat 2). Sedangkan pihak lainnya (lessee) adalah orang-orang tertentu yang bertindak untuk dan atas nama badan usaha yang dipimpinnya, yang tentu pula didirikan atas hukum Indonesia.

Kemudian tentang syarat-syarat "hal yang tertentu" atau "sebab yang halal" disini diartikan bahwa dalam suatu perjanjian harus mempunyai pokok (obyek) sesuatu barang, paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan pada waktu dibuatnya perjanjian (Pasal 1333 KUH Perdata). Bila dilihat dari bahasa Belanda, maka terjemahan kata "barang" dalam Pasal 1333 tersebut berasal dari kata "zaak", yang menurut Kamus Umum Indonesia

Belanda dapat diartikan:

- 1). Benda (barang);
- 2). Usaha (perusahaan);
- 3). Sengketa (perkara);
- 4). Pokok persoalan;
- 5). Sesuatu yang diharuskan;
- 6). Tidak penting.<sup>9</sup>

Sedangkan perihal "sebab yang halal" dijelaskan sebagai sebab yang tidak terlarang atau tidak bertentangan dengan undang-undang, sebab yang sesuai dengan kesusilaan, sebab yang sesuai dengan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Dengan demikian, maka "sebab" yang bertentangan dengan undang-undang akan menyebabkan perjanjian menjadi batal, bila ternyata perjanjian itu menimbulkan akibat yang bertentangan dengan undang-undang atau membahayakan kepentingan umum (publik interest).

Hal tertentu dalam perjanjian leasing lebih tepat kita sebut sebagai pokok persoalan, hal mana antara lainnya dapat kita temukan dalam Pasal 2, Pasal 5 dan Pasal 6 perjanjian sewa guna usaha (lease agreement). Sedangkan perihal "sebab yang halal" dapat disimpulkan dari amar menimbang S.K. Bersama tiga Menteri yang mengatur tentang perizinan usaha leasing, yang antara lain dikemukakan:

---

9). Rusli Hardijan, *ibid* hal:19

- a. Bahwa leasing merupakan suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan yang dianggap penting peranannya dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional;
- b. Bahwa usaha leasing termaksud memerlukan pengaturan dan pengawasan untuk dapat mengarahkan perkembangannya sesuai dengan pola umum kebijaksanaan pemerintah di bidang pembangunan.

Dari ketentuan Pasal 2, Pasal 5 dan Pasal 6 perjanjian sewa guna usaha tersebut diatas diketahui bahwa "hal tertentu" dalam perjanjian leasing adalah pengadaan barang modal oleh lessor yang kemudian diserahkan kepada lessee sebagai fasilitas sewa guna usaha dengan kewajiban membayar uang angsuran. Sedangkan "sebab yang halal" tidak lain daripada upaya meningkatkan pembangunan infra-struktur ekonomi yang halal dalam konteks pembangunan perekonomian nasional. Dengan demikian, leasing dari segi syarat obyektif memenuhi kriteria atau syarat sahnya perjanjian.

Memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian baik syarat subyektif maupun syarat obyektif berarti pula suatu perjanjian yang telah dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang telah membuatnya. Dengan kata lain, memenuhi unsur tertentu Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung azas kebebasan berkontrak. Adapun yang dimaksud syarat subyektif disini ialah para pihak dalam perjanjian leasing sekurang-kurangnya ada dua pihak yaitu pihak lessor yang melakukan kegiatan

pembiayaan dalam bentuk menyediakan barang modal, dan pihak lessee yang menggunakan barang modal dengan pembayaran harga sewa guna secara berkala sebagai imbalannya.<sup>10</sup>

Di negara-negara common law system azas kebebasan berkontrak atau freedom of contract dikenal dengan istilah Laissez Faire yang pengertiannya secara garis besar adalah sebagai berikut:  
"...men of full age and understanding shall have the utmost liberty of contracting and that contracts which are freely and voluntarily entered into shall be held sacred and enforced by the courts...you are not lightly to interfere with this freedom of contract (setiap orang dewasa yang waras mempunyai hak kebebasan berkontrak sepenuhnya dan kontrak-kontrak yang dibuat secara bebas dan atas kemauan sendiri dianggap mulia dan harus dilaksanakan oleh Pengadilan ... dan kebebasan berkontrak ini tidak boleh dicampuri).<sup>11</sup>

Berdasarkan praktek di negara-negara common law system, indikasi dari ketiadaan azas kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian dapat dilihat pada ada tidaknya penyebutan jangka waktu tertentu untuk pokok permasalahan (obyek) yang diperjanjikan dan atau disebut tidaknya besar/jenis prestasi/kontra prestasi dari pihak-pihak dalam perjanjian. Kedua hal ini dipandang penting karena jika tidak secara tegas

---

10). Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Saku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992 Halaman 145

11). Billies, Peter,; *Bussiness Law*, 3rd edition, The federation Press, 1991:370



disebutkan jangka waktu dan besar/jenis prestasi (kontra prestasi) dalam suatu perjanjian, dianggap bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak karena membatasi usaha/perdagangan tanpa batas waktu serta besar/jenisnya prestasi.

Kriteria tersebut diatas bila dihadapkan dengan perjanjian leasing, kedua hal yang dipersoalkan ini sekiranya telah terakomodir dalam perjanjian sewa guna usaha (lease agreement). Masa sewa guna usaha dalam perjanjian biasanya terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian dan berakhir pada waktu lessee menyelesaikan secara tuntas seluruh kewajibannya kepada lessor sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Dalam Pasal 3 S.K. Menteri Keuangan Nomor 48 Tahun 1991 dinyatakan kegiatan sewa guna (leasing) digolongkan sebagai sewa guna dengan hak opsi apabila memenuhi semua kriteria sebagai berikut:

- a). Jumlah pembayaran sewa guna selama masa sewa guna pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan yang menyewa gunakan;
- b). Masa sewa guna ditetapkan sekurang-kurangnya dua tahun untuk barang modal golongan satu, tiga tahun untuk barang golongan dua dan tiga, dan tujuh tahun untuk golongan bangunan;
- c). Perjanjian sewa guna memuat ketentuan mengenai opsi bagi penyewa gunaan.

Adapun mengenai penggolongan barang modal yang disewa-guna usaha diatur dalam Pasal 5 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 48/KMK. 013/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing) dengan berlandaskan pada Pasal 11 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan.

Perihal prestasi dan kontra prestasi pun jelas dalam perjanjian leasing, yaitu lessor memberi prestasi berupa barang modal kepada lessee dan sebaliknya lessee memberi kontra prestasi kepada lessor berupa pembayaran secara berkala selama jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Yang menarik dalam perjanjian leasing (perjanjian sewa guna usaha/lease agreement) adalah kedudukan lessee yang boleh dikatakan cukup lemah jika dibandingkan dengan lessor.

Pasal 6 tentang simpanan jaminan, Pasal 7 tentang asuransi atas barang modal, dan Pasal 12 tentang pernyataan-pernyataan dan janji-janji dalam perjanjian sewa guna usaha, merupakan bukti bahwa kedudukan lessee sebagai pihak yang membutuhkan barang modal ditempatkan pada posisi yang sangat tidak menguntungkan. Pasal 6 menentukan bahwa lessee wajib membayar sejumlah uang simpanan kepada lessor pada permulaan masa sewa untuk menjamin kelancaran pembayaran lease dan hak untuk menggunakan uang jaminan itu ada pada lessor baik untuk pembayaran uang angsuran, bunga, ongkos-ongkos atau hal-hal lainnya yang menurut pertimbangan lessor wajib dibayar oleh lessee.

Pasal 7 menentukan bahwa lessee sebagai pemakai "barang modal" wajib mengasuransikan obyek lease atas biaya sendiri, tetapi dalam polis asuransi tersebut harus ditegaskan antara lain bahwa:

- a. Secara eksplisit menetapkan bahwa obyek lease adalah milik lessor;
- b. Polis dikeluarkan atas tanggungan lessor dan lessee;
- c. Melepaskan setiap hak atas ganti rugi perusahaan asuransi terhadap lessor, sekalipun kerusakan diakibatkan oleh cacat konstruksi atau force majeure atau disebabkan oleh mala petaka;
- d. Menetapkan bahwa bagi hak lessor untuk menggantikan dirinya terhadap lessee bagi pembayaran premi selama lessor menganggap perlu.

Kemudian dalam Pasal 12 ditegaskan bahwa pemeliharaan obyek lease, pemberian label pada obyek lease sebagai milik lessor, larangan melakukan perubahan pada obyek lease, larangan menjual/menggadaikan atau menawarkan kredit obyek lease, larangan mempercayakan obyek lease kepada pihak ketiga manapun untuk perbaikan atau untuk hal lain, keharusan memberikan laporan kepada lessor jika terjadi sesuatu kejadian atau kelalaian, lessee harus melakukan usahanya dengan wajar, dan lain-lain,<sup>12</sup> mengindikasikan betapa lemahnya kedudukan lessee sebagaimana telah dikemukakan

---

12). Ada 20 butir kewajiban lessee diuat dalam Pasal 12 pada Perjanjian Sewa Guna Usaha.

diatas. Hal ini terkesan "terpaksa" harus diterima oleh lessee karena sangat membutuhkan "barang modal". Dan kondisi inilah yang dimanfaatkan oleh lessor untuk mengikat lessee dengan ketentuan dan kewajiban yang mau tidak mau menguntungkan pada posisi lessor.

Dari perspektif "Unjust Enrichment Doctrine" dalam common law system (suatu prinsip umum bahwa seseorang tidak boleh memperkaya diri sendiri secara tidak adil dari biaya pihak lain), pada leasing posisi lessee tersebut --khususnya dengan kewajiban membayar semua beban yang timbul dalam perjanjian yang seyogiannya ditanggung bersama lessor-- dapat dikualifikasikan sebagai upaya lessor untuk memperkaya diri sendiri secara tidak adil.

Kriteria yang diajukan untuk menentukan apakah seseorang telah memperkaya diri sendiri menurut doktrin ini adalah:

- a. Ada sesuatu manfaat atau keuntungan yang diperbuat salah satu pihak kepada pihak lain;
- b. Manfaat atau keuntungan ini berharga atau dimengerti oleh pihak lain;
- c. Pihak lain menahan manfaat itu adalah merupakan hal yang tidak patut bila tidak disertai dengan pembayaran.

### 3. Azas Kepribadian (privity of contract) Dalam Perjanjian Leasing

Azas kepribadian dalam suatu perjanjian berintikan pada ruang lingkup berlakunya perjanjian yang hanya terbatas pada pihak dalam perjanjian itu saja. Pengecualian terhadap azas ini terdapat dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang memperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seseorang (pihak ketiga). Ketentuan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga tidak dapat ditarik kembali bila pihak ketiga itu telah menyatakan menerimanya.

Satu-satunya ketentuan dalam perjanjian sewa guna usaha (lease agreement) yang menyebut-nyebut janji terhadap pihak ketiga termuat dalam Pasal 7 ayat (5): "...selama jangka waktu perjanjian ini, lessee berjanji untuk membeli suatu polis asuransi berkenaan dengan resiko-resiko terhadap pihak ketiga pada suatu perusahaan asuransi yang disetujui oleh lessor". Lessee sebagai pemakai bertanggung jawab untuk mengasuransikan kendaraan/peralatan atas biaya sendiri. Sedangkan lessor sebagai pemilik bertanggung jawab untuk hal-hal cacat pada orang atau badan yang disebabkan oleh kendaraan/peralatan terhadap pegawai-pegawai dari lessee atau dari pihak ketiga. Dengan demikian pihak ketiga yang dimaksudkan disini adalah pihak perusahaan asuransi dalam kaitannya dengan polis asuransi antara lessee dan pihak

ketiga lainnya, karena hal-hal atau kerugian-kerugian yang disebabkan oleh kendaraan/peralatan dalam hubungannya dengan lessor. Pertanggung jawaban lessor terhadap pihak ketiga lainnya, sebagaimana tersebut diatas adalah karena kepatutan atau kepantasan. Kepatutan oleh banyak ahli hukum menduduki tata urutan terakhir setelah undang-undang dan kebiasaan<sup>13)</sup>, Wirjono<sup>14)</sup>. Namun demikian kepatutan adalah hal yang sangat penting dan dibutuhkan sebelum pelaksanaan perjanjian itu, hal ini untuk menghindari ketidak patutan dan ketidakadilan dalam perjanjian. Sedangkan suatu perjanjian yang tidak patut atau tidak adil dapat dipahami dari adanya hubungan atau keadaan yang tidakimbang.

Ruang lingkup berlakunya perjanjian dalam sewa guna usaha adalah terdapatnya kondisi "Unconscionability" atau keadaan yang berat sebelah. Kondisi tersebut dalam perjanjian sewa guna usaha dapat dilihat dari perlakuan pihak yang mempunyai kedudukan yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap pihak lain yang lemah kedudukannya. Fullagar J. menjelaskan kedudukan yang lemah atau orang lemah (under a special disability) dapat disebabkan oleh kemiskinan, sedang membutuhkan, sakit, usia, ketidak-stabilan jasmani dan rohani, mabuk, kurang mendapat bantuan atau penjelasan yang mana bantuan atau penjelasan itu

---

13). Vollaar op cit hal.168

14). Wiryono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Cet.ke 2, Penerbit PT.Dalai Bandung, hal.28

harus diberikan.<sup>15</sup>

Dalam perjanjian sewa guna usaha unconscionability tersebut tampak pada kepasrahan lessee pada penerimaan apa adanya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang diajukan lessor (sebagaimana yang tertera dalam perjanjian sewa guna usaha) khususnya fenomena substantive unconscionability berupa perbedaan yang menyolok antara modal dengan harga jual bunga tinggi yang melebihi bunga Bank dari obyek lease. Penentuan bunga ini dilakukan secara sepihak oleh lessor, yang boleh dikatakan sebagai pemanfaatan kondisi sangat butuh dari lessee. Namun demikian karena untuk mengetahui apakah suatu perjanjian unconscionability atau tidak, tergantung pada kondisi saat perjanjian dibuat serta kebutuhan komersil dari perdagangan tertentu, maka pembatalannya tidak dapat dilakukan seketika atau pada saat perjanjian itu dibuat.

## B. SINKRONISASI PENGATURAN LEASING DI INDONESIA

Pada tahun 1980 atas prakarsa Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dan Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, telah diadakan suatu Simposium yang antara lain telah berhasil merumuskan pandangan bahwa: ...perlu dipikirkan kemungkinan pembentukan peraturan-peraturan perdata khusus

---

15). Dikutif dari Gillis, Peter: Business Law, op cit. hal 216; demikian pula menurut Claude D. Rohrer dalam bukunya "Contracts" yang membagi "unconscionability" dalam dua bagian yaitu procedural unconscionability dan substantive unconscionability. Procedural unconscionability berhubungan dengan faktor kekurangan pengetahuan atau pengertian dari salah satu pihak terhadap isi perjanjian sedangkan substantive unconscionability terjadi bila perjanjian atau bagiannya ada yang menekan (oppressive) atau terlalu kejam (overly harsh).

mengenai beberapa lembaga yang baru, yang timbul dalam praktek: leasing, sewa beli, trust, holding company (induk perusahaan), subsidiari company (anak perusahaan) dan sebagainya. Hal yang sama kemudian ditegaskan lagi dalam simposium pada tahun 1981 atas prakarsa badan dan lembaga yang sama.

Penegasan dalam dua pertemuan ilmiah tersebut menandakan bahwa masalah leasing merupakan hal yang penting dan mendesak untuk diatur. Mengapa demikian? Apakah memang belum ada pengaturannya sama sekali? Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka terlebih dahulu perlu diadakan inventarisasi terhadap peraturan-perundang-undangan yang ada mengenai leasing dan kemudian dianalisis taraf sinkronisasinya.

Setidaknya ada 5 (lima) buah peraturan-perundangan yang dirujuk dalam perjanjian sewa guna usaha (lease agreement), sebagai ketentuan-ketentuan dasar atau dasar hukum perjanjian leasing di Indonesia, yaitu:

- (1) Ketentuan yang relevan yang diatur dalam buku ketiga tentang perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) Staatblaad Nomor 20 Tahun 1847;
- (2) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan;
- (3) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20 Desember 1988 Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan;



- (4) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 634/KMK.013/1990 Tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (perusahaan leasing);
- (5) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing).

Memahami peraturan-peraturan tersebut di atas --khususnya ketentuan Hukum Perdata, maka pada dasarnya leasing merupakan perkembangan dari perjanjian sewa-menyewa, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang berorientasi pada industri maupun perdagangan. Dengan kata lain, dari prespektif hukum perdata, leasing erat hubungannya dengan jual beli, jual beli dengan angsuran, jual beli dengan hak untuk membeli kembali, sewa beli maupun sewa-menyewa, yang semuanya termasuk bidang hukum harta kekayaan dalam arti luas. Itulah sebabnya maka pembahasan terhadap sinkronisasi pengaturan leasing di Indonesia hanya khusus aspek hukum administrasinya saja yang akan dibahas. Pembahasan terhadap ketentuan hukum perdata yang sifatnya fakultatif itu hanya disinggung secara sepintas jika dipandang perlu.

### **1. Pengaturan Leasing Sebagai Lembaga Pembiayaan**

Dalam Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan yang antara lain diatur mengenai bidang usaha dan pendidikan lembaga pembiayaan, pembatasan lingkup usaha,

pengawasan serta ketentuan-ketentuan peralihan. Dari samar "mengingat" Keputusan Presiden ini diketahui bahwa pembuatannya telah turut memperhatikan atau mengingat ketentuan-ketentuan yang lebih tinggi tingkatannya, yaitu:

- a. Pasal 4 ayat (1) dan pasal 17 Undang-Undang Dasar 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatblaad 1847 No.23).
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (Staatblaad 1847 No. 23), sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang nomor 4 Tahun 1971 (Lembaran Negara 1971 No. 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2950).
- d. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perkoperasian (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2832).
- e. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-pokok Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 34, tambahan Lembaran Negara Nomor 2842)

Dengan demikian pengaturan leasing sebagai salah satu bentuk usaha dibidang pembiayaan barang-barang modal, melalui Keputusan Presiden tersebut, telah dilakukan dengan memperhatikan atau dengan mengingat:

- a. Aspek kewenangan pembuat peraturan perundangan yaitu pasal 4 ayat (1) Undang Undang Dasar 1945 yaitu kewenangan Presiden sebagai Kepala Pemerintahan dan aspek kewenangan melaksanakan peraturan perundangan (pasal 17 Undang-Undang Dasar 1945) yaitu dilaksanakan oleh Menteri-Menteri sebagai pembantu Presiden, khusus dalam hal ini Menteri

Kuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian.

- b. Aspek materil pengaturan leasing yaitu yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya buku ketiga dan ketentuan Undang-Undang Hukum Dagang.
- c. Aspek sinkronisasi, yaitu pengaturan leasing dilakukan dengan turut memperhatikan atau mengingat ketentuan-ketentuan tentang pokok-pokok perkoperasian dan perbankan

Sebagai pelaksanaan lebih lanjut Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tersebut, Menteri Keuangan Republik Indonesia melalui Keputusan Nomor 125/KMK.013/1988 Tentang Ketentuan Dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, telah pula mengatur secara lebih rinci hal-hal yang menyangkut: bidang usaha lembaga pembiayaan, tata cara pendirian dan perizinan lembaga pembiayaan, pembatasan bidang usaha, pengawasan teknis, sanksi berupa penghentian atau pencabutan izin usaha, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup yang memerintahkan pengumuman keputusan ini dengan menetapkannya dalam Lembaran Negara.

Dalam amar menimbang Keputusan Menteri Keuangan tersebut dikatakan bahwa:

- a. Pengelolaan sumber pembiayaan pembangunan oleh lembaga pembiayaan perlu diarahkan untuk dapat lebih menunjang pertumbuhan dan stabilitas ekonomi.
- b. Lembaga Pembiayaan sebagai salah satu bentuk usaha di bidang lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam

- pengelolaan sumber pembiayaan pembangunan.
- c. Berhubung dengan itu dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan-ketentuan dan tata cara pelaksanaan lembaga pembiayaan dalam Keputusan Menteri Keuangan.

Dari rumusan amar menimbang ini maka pengaturan lembaga pembiayaan lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Keuangan ini, tidak lain daripada hasrat untuk menempatkan lembaga pembiayaan agar selalu sinkron dengan peraturan perundang-undangan yang ada untuk pertumbuhan dan stabilitas ekonomi dan pengelolaan sumber pembiayaan pembangunan secara mikro.

Mengikuti konstruksi *Stufen Theorie* yang mempertanyakan apakah hukum yang mengatur lembaga pembiayaan, maka jawaban yang mungkin tepat adalah Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 juncto Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988, diatur secara materil dengan berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dengan memperhatikan sinkronisasi pengaturan ketentuan perundangan dibidang perkoperasian dan perbankan. Sanksi-sanksi yang terdapat dalam pengaturan lembaga pembiayaan adalah sanksi administratif. Sementara hal-hal yang belum/tidak diatur dalam peraturan yang ada, dengan sendirinya tetap berpedoman pada ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal mana sesuai pula dengan keberadaannya sebagai hukum yang fakultatif/pelengkap.

Seberapa jauhkah pengaturan leasing sebagai lembaga pembiayaan sinkron dengan peraturan yang berada diatas maupun dibawahnya?. Yang menarik dari pengaturan Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 y.o. Keputusan Menteri Keuangan No.1251/KMK.013/1988 tersebut adalah perihal perlengkapan untuk melakukan pelaksanaan atau untuk mengawasi pelaksanaan/penerapan kedua ketentuan ini yang tidak diatur secara memadai. Pasal 6 Keppres No.61/1988 menetapkan bahwa "Menteri melakukan pengawasan dan pembinaan atas usaha perusahaan pembiayaan". Kemudian dalam Pasal 17 S.K. Menkeu No.1251/KMK.013/1988 ditetapkan: "setiap perusahaan pembiayaan Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank yang melakukan usaha di bidang pembiayaan wajib menyampaikan laporan operasional dan laporan keuangan secara tahunan kepada Menteri", laporan tersebut disampaikan selambat-lambatnya tiga bulan setelah tahun buku berakhir; neraca serta ikhtisar perhitungan laba/rugi singkat wajib diumumkan dalam satu surat kabar harian selambat-lambatnya tiga bulan setelah tahun buku berakhir.

Pengaturan yang rinci dan memadai perihal pengawasan dan pembinaan lembaga pembiayaan ditemukan dalam pengumuman Direktur Jenderal Moneter Dalam Negeri No.Peng-307/Djm/III.1/7/1974 tentang pedoman pelaksanaan pengaturan leasing, yang dalam angka 8 dikatakan bahwa:

-pengawasan dilakukan oleh Dirjen Moneter Dalam Negeri, Direktorat Lembaga - lembaga Keuangan. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut Direktur Jenderal Moneter, Direktorat

Lembaga-lembaga Keuangan, memperhatikan pertimbangan-pertimbangan dari Bank Indonesia dan Departemen lain yang membawahi bidang dimana kegiatan leasing itu dilakukan.

-dalam rangka pengawasan, pengusaha leasing diharuskan menyampaikan kepada Direktorat Jenderal Moneter, Direktorat Lembaga-lembaga keuangan, bahan-bahan:

- (1) foto copy kontrak leasing,
- (2) dasar-dasar perhitungan harga lease dan laporan berkala mengenai kegiatan leasing yang dijalankan,
- (3) laporan keuangan perusahaan yang telah diaudit oleh akuntan yang sudah mendapat izin.

Pengaturan tentang perlengkapan untuk memlakukan paksaan atau mengawasi pelaksanaan/penerapan ketentuan yang mengatur tentang lembaga pembiayaan, dengan sistim pengaturan tersebut diatas, hanyalah salah satu contoh sistim pengaturan, yang secara simpel dapat penulis simpulkan telah mengikuti konstruksi pikiran dalam Stufen Theorie; dimana hal-hal yang sifatnya khusus dan teknis diatur lebih lanjut dalam peraturan-peraturan yang lebih rendah tingkatannya.

Dengan kata lain, peraturan-peraturan yang tingkatannya lebih rendah yang mengatur tentang lembaga pembiayaan secara factuil bersumber dari peraturan yang berada diatasnya.

## 2. Pengaturan Leasing Dalam Hubungannya Dengan Pajak.

Soemitro<sup>16</sup> dalam rangka membahas segi pajak lease terlebih dahulu mempersoalkan segi hukum lembaga lease. Berpedoman pada definisi leasing berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan dan Menteri Perindustrian No. Kep-122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1994, No.30/Kpb/I/1974; Soemitro berkesimpulan bahwa Surat Keputusan Bersama Menteri tersebut dan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 650/MK/IV/5/1974 merupakan landasan pengaturan perpajakan lebih lanjut. Segi pajak yang bertalian dengan leasing menurut Soemitro meliputi:

### a. Pajak Perseroan 1925

Sudah barang tentu setiap orang atau badan yang melakukan suatu usaha, dan dari usahanya itu memperoleh keuntungan/laba akan dikenakan pajak pendapatan 1944 atau Pajak Perseroan 1925 (sebelum 1 Januari 1984). Jadi, kepada lessor baik badan nasional ataupun usaha patungan, yang memperoleh keuntungan dari usaha leasing wajib dikenakan pajak perseroan 1925 sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Yang menjadi subyek pajak perseroan menurut Pengumuman Direktur Jenderal Moneter Nomor Peng-307/Djm/III.1/1974 tersebut diatas ialah badan/perusahaan nasional, perusahaan patungan/campuran dan sole agent.

---

16). Pembahasan dalam sub-bab ini berpatokan pada pembahasan Soemitro dalam bukunya "Pajak Di Tinjau Dari Segi Hukum", PT.Eresco, Bandung 1988.

Dalam menghitung keuntungan kena pajak (pajak perseroan), lessor dapat mengadakan penyusutan atas harga barang modal yang disewakan (di-lease).

Kesulitan dalam penyusutan ini ialah karena lessor bukanlah pemakai barang, ia hanya sekedar memiliki barang. Dengan begitu, lessor tidak dapat memilih metode depreciation yang tepat dipakainya sebab metode penyusutan yang paling tepat adalah yang mencerminkan pemakaian kapasitas barang modal dalam jangka waktu tertentu. Lessor mempunyai resiko yang besar jika umur ekonomis barang yang di-lease lebih pendek dari umur teknis atau jika teknologi menemukan barang modal yang lebih modern dan efisien, lebih murah. Karena lessee terikat pada jangka waktu leasing, maka ia dapat berbuat banyak jika dibandingkan lessor, misalnya dalam menghadapi saingan yang lebih berat dari perusahaan yang menggunakan barang modal yang lebih modern dan mutakhir.

Dalam hubungannya dengan pajak, Surat Direktur Jenderal Pajak yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayahnya dan Kepala Inspeksi Pajak di seluruh Indonesia No. D.154/II/B/34-3/76 Tanggal 23 Desember 1976, memberikan petunjuk yang pada pokoknya sebagai berikut:

Usaha leasing pada hakekatnya sama sifat dan tujuannya dengan badan pemberi kredit, yang menimbulkan akibat perpajakan:

-bahwa uang lease (pembayaran) yang diterima lessor dapat



disamakan dengan hasil peminjaman uang,

-tarif MPS yang tercantum dalam golongan besar 62, golongan 620, dan sub-golongan 6200 tabel MPS-MPO dari Lampiran Surat Direktur Jenderal Pajak tanggal 25 November 1967 Nomor D.15.4.3.-03-11-67/MPS-MPO seperti telah diubah dan ditambah dengan Surat Keputusan Dirjen Pajak tanggal 25 Januari 1968 Nomor D.15.4.3-024-1-68/MPS-MPO, berlaku sepenuhnya untuk perusahaan leasing.

Ini berarti lessee yang membayar secara berkala uang lease kepada lessor, wajib memotong PBDR sebesar 20% dari seluruh harga yang dibayarkan dan kemudian disetor ke Kas Negara. Ini sebetulnya konsekwensi jika leasing dianggap sebagai kredit. Akan tetapi, leasing tidak sama dengan kredit. Persamaan leasing dengan kredit seperti ditentukan dalam Surat Dirjen Pajak No.D.154/II/B/34-3/76 sebenarnya membawa ketidakadilan.

Selanjutnya Surat Dirjen Pajak No. D.154/II/B/34-3/76 menentukan soal penghapusan. Dirjen Pajak menganggap bahwa barang modal yang diserahkan dalam leasing tetap menjadi milik lessor. Oleh karena itu, lessor dapat melakukan penghapusan atas barang modal tersebut sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep.630/MK/II/10/1970. Hanya saja permasalahannya ialah, untuk berapa lama barang modal itu dihapuskan karena lamanya lease tidak tentu sama dengan umur teknis barang modal.

Dengan kata lain lamanya lease tidak menentukan lamanya masa penghapusan.

b. Pajak Penghasilan 1984

Sejak 1 Januari 1984 telah berlaku secara efektif Undang - undang Pajak Penghasilan 1984 yang sekaligus mencakup pajak pendapatan dan pajak perseroan. Jadi, hanya ada dua macam pajak yang sama baik bagi perseroan maupun badan.

Materi yang diatur dalam PPH 1984 dengan materi PPD 1944 dan PPS 1925 sebenarnya tidak jauh berbeda, hanya saja pengertian penghasilan dalam UU PPH 1984 lebih luas daripada pengertian pendapatan menurut Undang-undang yang dahulu. Bunga dan royalti masih tetap dipungut dengan cara dan nama yang lain.

Dalam pasal 23 ayat (1) UU PPH 1984 yang diwajibkan memotong PPH ialah:

- deviden dari perseroan dalam negeri;
- bunga, termasuk imbalan karena jaminan pengembalian uang, sewa, royalty, dan penghasilan lain sehubungan dengan penggunaan harta;
- imbalan yang dibayarkan untuk jasa teknik dan jasa manajemen yang dilakukan di Indonesia; Pajaknya adalah 15% dari jumlah bruto.

Secara khusus dalam Surat Menteri Keuangan Nomor S.742/Km/011/1984 yang ditujukan kepada Dirjen Pajak menentukan bahwa "financial leasing" tidak dikenakan pungutan Pasal

23 PPH 1984 karena financial leasing itu dianggap sebagai kegiatan usaha dan lembaga keuangan. Sedangkan penghasilan lessor --yang selalu merupakan badan-- dikenakan Pajak Penghasilan 1984, sama seperti perorangan, dengan tarif yang progresif: 15%, 25% atau 35%. Lessee, baik badan maupun perorangan, juga dikenakan PPH atas keuntungan yang diperoleh dari perusahaannya, hanya dengan perbedaan, jika lessee adalah perorangan, ia berhak menetapkan PTKP. Dengan demikian MPS yang dulu dibayar oleh lessor, sekarang masih juga harus dilakukan dengan nama Pajak Penghasilan.

c. Pajak Pertambahan Nilai

Pajak pertambahan nilai 1984 pada hakekatnya berlaku hanya pada pengenaan pajak atas penyerahan barang bergerak dan berwujud oleh pengusaha kena pajak dan hubungan pekerjaannya atau perusahaan dalam daerah pabean, dan penyerahan barang bergerak dalam kategori mewah menurut ketentuan undang-undang. PPN 1984 juga dikenakan atas jasa, yaitu jasa pemborong bangunan.

Berdasarkan prinsip diatas sebenarnya jasa leasing tidak termasuk obyek yang dapat dikenakan PPN, tetapi dalam Pasal 1 huruf (d) ke (1b) dibawah pengertian "penyerahan barang kena pajak" ditentukan bahwa pengalihan barang kena pajak karena suatu perjanjian sewa beli dan perjanjian leasing dikategorikan sebagai "penyerahan barang kena pajak".

Dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan bahwa perjanjian dalam pasal ini meliputi:

- jual beli,
- tukar menukar,
- jual beli dengan angsuran, atau
- perjanjian lain yang mengakibatkan penyerahan hak atas barang.

Selain hal tersebut penyerahan barang dapat terjadi melalui sewa beli dan leasing. Penyerahan barang dianggap telah terjadi pada saat barang dipindahkan penguasaan dari lessor kepada lessee, meskipun pembayaran dalam bentuk angsuran sewa beli dilakukan secara bertahap. Dalam hubungan ini, permasalahan yang timbul ialah apakah dalam financial leasing juga dianggap terjadi penyerahan barang, sebab sebenarnya yang membeli barang itu ialah lessee, sedangkan lessor hanya dianggap yang membiayai. Dalam pembukuan, menurut norma akuntansi, lessor dalam aktivanya tidak membukukan milik barang modal itu, tetapi membukukan sebagai piutang kepada lessee.

Dari berbagai pembahasan tersebut diatas --khususnya perbandingan tiga jenis pajak dalam hubungannya dengan leasing-- maka jika kita bandingkan surat keputusan yang satu dengan yang lainnya, tampak ada ketidak-serasian dan atau tidak adanya sinkronisasi; umpamanya saja penyusutan dalam financial leasing dan operasional leasing serta penerapan Pasal 23 Pajak Penghasilan 1984 terhadap jumlah pembayaran lease. Ketidak serasian lainnya ditemukan pula dalam Surat

Dirjen Pajak Nomor D154/II/B/34-3/76 yang menyamakan leasing dengan kredit tetapi di pihak lain lessor tidak diperkenankan mengadakan penyusutan barang modal yang bertalian dengan kredit itu. Hubungan kredit dengan penggunaan barang modal yang bersangkutan menurut Menteri Keuangan dalam Suratnya Nomor S.742/KM/011/1984. ialah karena Financial Leasing dianggap sebagai usaha lembaga keuangan yang menurut Menteri Keuangan tidak perlu dikenakan pajak berdasarkan Pasal 23 PPH 1984.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan rangkaian pembahasan terdahulu, dapat penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Leasing adalah suatu perikatan yang lahir karena suatu perjanjian, bukan karena hukum. Kesepakatan para pihak (lessor dan lessee) merupakan syarat utama sahnyanya perjanjian. Leasing tidak termasuk perikatan yang lahir atau berdasarkan hukum karena perbuatan orang yang tidak melawan hukum, karena dalam perikatan jenis ini tidak disyaratkan adanya kesepakatan terlebih dahulu. Dari segi kewajiban, perjanjian leasing termasuk jenis perjanjian bilateral dan atau perjanjian atas beban. Sebaliknya, dari segi hubungan antar prestasi para pihak, perjanjian leasing tergolong perjanjian timbal balik.
2. Dari segi bentuk/format, perjanjian sewa guna usaha (lease agreement) memenuhi ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni memenuhi syarat sahnyanya perjanjian menurut kriteria syarat obyektif maupun syarat subyektif. Secara substansif --khususnya sebagaimana tersirat dalam pasal 6, pasal 7 dan pasal 12 perjanjian sewa guna

usaha-- kedudukan lessee cukup lemah jika dibandingkan dengan lessor. Semua kewajiban yang dibebankan pada lessee "terkesan terpaksa" diterima karena lessee sangat membutuhkan barang modal. Dengan demikian secara substantif lessee tidak bebas dalam membuat perjanjian.

3. Berdasarkan ruang lingkup berlakunya, perjanjian leasing juga mempunyai hubungan dengan pihak ketiga yaitu yang menyangkut pertanggungjawaban terhadap pihak ketiga. Lessee sebagai pemakai barang modal bertanggung jawab untuk mengansuransikan barang modal tersebut, sedangkan lessor sebagai pemilik barang modal bertanggungjawab untuk hal-hal cacat pada orang atau benda yang disebabkan oleh barang modal tersebut. Pertanggungjawaban lessor disini berdasarkan kepentingan atau kepatutan.
4. Pengaturan leasing sebagai lembaga pembiayaan dilakukan melalui Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 y.o.S.K. Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988. Secara materil pengaturan leasing berpedoman pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata --khususnya Hukum Perikatan, dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, dengan memperhatikan sinkronisasi pengaturan ketentuan perundangan dibidang perkoperasian dan perbankan.
5. Pengaturan leasing dalam hubungannya dengan hukum

perpajakan masih terkesan belum sinkron, hal mana ditandai antara Surat Keputusan yang satu dengan Surat Keputusan yang lain tidak saling mendukung bahkan cenderung bertentangan.

## B. Saran

Leasing sebagai salah satu lembaga pere yang muncul dalam praktek, sudah waktunya mendapat pengaturan yang tuntas dan memadai. Tindak lanjut dari pandangan-pandangan yang berkembang dalam simposium tahun 1980 dan tahun 1981 di Yogyakarta --yang antara lainnya memandang perlu untuk dipikirkan pembentukan peraturan-peraturan keperdataan-- bukan saja sudah mendesak tapi memang benar-benar sudah waktunya. Betapa tidak, beberapa ketentuan hukum yang mengatur tentang leasing telah dibahas dalam pembahasan terdahulu, pengaturan masih belum menyentuh hal-hyang substantif seperti: keseimbangan hak dan kedudukan para pihak dalam perjanjian leasing dan atau jaminan terhadap lessee sebagai pihak yang masih terkesan lemah kedudukannya. Dalam pada itu maka saran-saran praktis yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Perlu dibuat suatu peraturan keperdataan yang melindungi kedudukan lessee baik dengan cara merubah atau menambahkan pada ketentuan yang sudah ada maupun membuat suatu peraturan yang baru.



2. Pengaturan leasing dalam hubungan dengan sinkronisasi dan atau keterpaduan dengan ketentuan-ketentuan perpajakan agar ditata kembali atau disesuaikan dengan ketentuan perpajakan yang baru.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1992
- Abroni Nasution, *Leasing dan Sistim Perpajakan Yang Baru*, Jakarta: Asosiasi Leasing Indonesia, 1985
- Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986
- Amin Azharie, *Status Pemilikan Barang Yang Di Lease dan Upaya Hukum Dalam Terjadinya Wanprestasi Oleh Lessee*, Jakarta: Depkeu R.I., 1985
- Charles Dulles Marpaung, *Pemahaman Dasar Atas Usaha Leasing*, Jakarta: Intregita Press, 1985
- Clarence L. Barnhart & Robert K. Barnhart, *The World Book Dictionary*, Chicago: World Book Inc, 1983
- Djoko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, Jakarta Dahar Prize, 1989
- Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986
- Gani Djemat, *Menyusun Perjanjian Leasing Untuk Lessor dan Lessee*, Jakarta: Asosiasi Leasing Indonesia, 1984

Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, St. Paul; Minn: Publishing Co. 1968

H.F.S. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers. 1983

Kartini Mulyadi, *Perjanjian Leasing*, Bandung: Ikatan Hakim Indonesia dan Asosiasi Leasing Indonesia, 1986

-----, *Lembaga Leasing*, Jakarta: Kursus Leasing Angkatan Ke IV, Depkeu, 1986

Komar Andasmita, *Serba Serbi Tentang Leasing Teori dan Praktek*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1989

-----, *Suplemen Leasing Teori dan Praktek*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat, 1983.

Marsilam Simanjuntak, *Pandangan Negara Integralistik*, Jakarta: PT. Pustaka Utama, 1994

Peters Gillies, *Bussiness Law*, 3rd edition, The Federation Press, 1991

P.H. Collin, *English Law Dictionary*, Peter Collin Publishing, 1987

Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan*, Semarang: Pusat Studi Hukum Perdata Dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1993

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*,  
Bandung: CV. Mandar Maju, 1994

Rochmat Soemitro, *Pajak Ditinjau Dari Segi Hukum*,  
Bandung: PT. Eresco, 1988

Ronny Hanitíjo Soemitro, *Metodologi Penelitian  
Hukum Dan Yurimetri*, Jakarta: Ghalia Indone-  
sia, 1990

Rusli Hardijan, *Badan Hukum Dan Bentuk Perusahaan  
Di Indonesia*, Jakarta: Hupevindo, 1989

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra  
Aditya Bakti, 1994

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian  
Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 1985

-----, *Penelitian  
Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta  
Rajawali Pers, 1986

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa,  
1980

-----, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*,  
Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992

----- dan R. Tjitro Sudibio, *Kitab Undang-  
Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya  
Paramita, 1981

Sudikno Martokusumo, *Sewa Beli dan Leasing*,  
Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1986

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Pengantar Hukum  
Perdata Internasional Indonesia*, Jakarta:  
Bina Cipta, 1987

Sri Suyatmi dan J. Sadiarto, *Problematis Leasing  
Di Indonesia*, Jakarta: Arikha Media Cipta,  
1993

W. Friedmann, *Teori Dan Filsafat Hukum: Telaah  
Kritis Atas Teori-Teori Hukum*, Terjemahan M.  
Arifin, Jakarta: Rajawali Pers, 1990

Wirjono Prodjodikoro, *Persetujuan - Persetujuan  
Tertentu*, 1974, Tanpa Nama Penerbit.

-----, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*,  
Bandung: PT. Balai, 1980