

346.047
TRI
t 9

TINJAUAN YURIDIS MENGENAI LEASING
SEBAGAI ALTERNATIF LEMBAGA PEMBIAYAAN PENYEDIAAN
BARANG MODAL.

Disusun Oleh:
Nanik Trihastuti, SH.
NIP:131 763 893

UNIVERSITAS DIPONEGORO
No. Daftar:
Tgl:

Makalah disampaikan dalam rangka diskusi Bagian Hukum Internasional pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang bulan Desember 1998.



Abag Hk. Internasional
[Signature]
Abag Hk. Internasional
NIP : 130929443

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada masa pembangunan seperti sekarang ini, kebutuhan akan tersedianya modal sangatlah besar, mengingat modal merupakan salah satu sarana penting dalam rangka pembiayaan.

Adanya kebutuhan dana ini tidak mungkin bila hanya mengandalkan pinjaman dari Bank. Untuk itu pemerintah telah memberikan jalan keluar untuk membantu para pengusaha lemah modal agar dapat mendirikan atau mengembangkan usahanya, yaitu mendapatkan barang-barang modal dengan perjanjian leasing.

Kontrak leasing mulai dikenal di Indonesia setelah Pertamina mengadakan kontrak kerja dengan perusahaan minyak asing, dimana ditentukan bahwa Pertamina dapat menggunakan sejumlah mesin dan alat-alat eksploitasi minyak milik perusahaan asing tersebut dengan membayar sejumlah uang secara periodik yang diperhitungkan dari hasil penjualan minyak. Di sini juga ditentukan bahwa Pertamina mempunyai hak untuk memiliki (option) apakah akan membeli atau tidak membeli mesin dan peralatan tersebut setelah kontrak kedua belah pihak berakhir.¹⁾

Dengan ciri khas pelayanan yang cepat, pembukuan yang sederhana, leasing menjadi alternatif untuk mengembangkan usaha, dimana melalui

¹⁾ Sunarjati Hartono

perjanjian leasing, pengusaha dapat memperoleh barang-barang modal mulai dari mesin ketik sampai pesawat terbang tanpa terlebih dahulu menyediakan dana untuk membelinya.

Meskipun leasing tergolong sebagai lembaga pembiayaan yang relatif masih baru di Indonesia, namun ternyata kini sudah semakin populer di kalangan dunia bisnis dan semakin tumbuh subur di Indonesia. Hal ini disebabkan karena disatu pihak banyak pengusaha Indonesia yang berminat menggunakan lembaga pembiayaan ini untuk memperoleh barang modal, dan dilain pihak banyak pengusaha asing yang bersedia menanamkan uangnya untuk mendirikan " Leasing Company" di Indonesia.

Oleh karena kini lembaga leasing sudah berkembang di Indonesia dan ternyata memiliki peranan yang besar dalam pembangunan ekonomi, maka hendaknya pemerintah perlu segera membuat peraturan perundangan yang khusus mengatur mengenai leasing ini untuk menjamin kepastian hukumnya, baik bagi pengusaha leasingnya, maupun bagi masyarakat pengguna jasanya.

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimanakah peranan leasing sebagai alternatif lembaga pembiayaan penyediaan barang modal ?
2. Bagaimanakah perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian leasing ?

BAB II
TINJAUAN UMUM MENGENAI
LEMBAGA PEMBIAYAAN LEASING

A. Pengertian Leasing

Mengenai leasing ini terdapat berbagai macam pengertian. Menurut Steven H. Gifus, Lease adalah :²⁾

"an agreement where by one party (Called The Land Lord) relinquishes his right to immediate possession of property, while retaining ultimate legal ownership (title). Ordinary when a lease is made we find an agreement by the owner (lessor) to turn over specially described premises to the exclusive possession of the lessee for a definite period of time and for a considerate commonly called rent.

Selanjutnya, menurut SupartoWignya Subrata :

" Leasing adalah pinjaman dalam bentuk barang dalam mana peminjam (lessee) berjanji melakukan serangkaian pembayaran kepada pemberi pinjaman (lessor) agar mempunyai hak untuk mempergunakan suatu asset, biasanya milik lessor, sepanjang waktu sesuai umur ekonomi asset tersebut.³⁾

Menurut Pasal 1 dari surat keputusan bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor

²⁾ Ibid, hlm 2.

³⁾ Suparto Wignya Subrata, Memasyarakatkan Lembaga Leasing Guna Menunjang Pembangunan Nasional : Perkembangan dan Tantangan yang dihadapi usaha Leasing di Indonesia, Diskusi Panel Leasing, Ikatan Mahasiswa Notariat UNPAD, Bandung, 5 April 1986, hlm 1.

KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974 ; Nomor 30/Kpb/I/1974, tentang Perincian Usaha Leasing, tanggal 7 Pebruari 1974, yang dimaksud dengan leasing adalah :

" 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 (opsi) dari perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama".

Dalam Pasal 1 keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 48/KMK.013.1991 tentang Sewa Guna Usaha (leasing) dinyatakan bahwa leasing adalah " kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi ("finance lease") maupun sewa guna usaha tanpa hak-hak opsi ("operating lease") untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala."

Perbedaan dari kedua pengertian leasing di atas adalah bahwa pengertian leasing menurut SKB Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan RI Nomor KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974 ; Nomor 30/Kpb/I/1974, tentang perizinan usaha leasing adalah adanya hak opsi (pilih) untuk lessee untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau meneruskan perjanjian leasing.

Sedangkan pada keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 48/KMK.013/1991 tentang sewa guna usaha adalah bahwa leasing dapat dengan hak opsi atau tanpa hak opsi.

Sedangkan menurut Pasal 1 dari keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing), pengertian dari leasing adalah :

" Kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh lease selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala."

B. Para Pihak Dalam Perjanjian Leasing

Dalam praktek terdapat berbagai variasi dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian leasing, namun pada pokoknya para pihak dalam leasing terdiri dari :⁴⁾

1. *Lessor*, yaitu pihak yang memberikan pembiayaan dengan cara leasing kepada pihak yang membutuhkannya. Lessor disini bisa merupakan perusahaan yang bersifat "multi finance" atau perusahaan yang khusus bergerak di bidang leasing.
2. *Lessee* adalah pihak yang memerlukan barang modal, barang modal mana dibiayai oleh lessor dan diperuntukkan kepada lessee.

⁴⁾ Muair Fuady, Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 8-9.

3. *Supplier*, adalah pihak yang menyediakan barang modal yang menjadi objek leasing, barang mana dibayar oleh lessor kepada supplier untuk kepentingan lessee.
4. *Kreditur* atau *lender* atau disebut juga Debt-Holders atau Loan Participants dalam transaksi leasing.⁵⁾

C. Macam-macam Leasing

Dalam praktek terdapat bermacam-macam variasi leasing, namun demikian pada prinsipnya terdapat dua macam prototipe leasing, yaitu :⁶⁾

- a. Operating lease
- b. Financial lease

Ad.a. Operating Lease

Operating lease dapat disamakan dengan sewa menyewa biasa dengan jangka waktu yang lebih pendek (bukan sewa beli) yang sifatnya cancelable, sehingga sewaktu-waktu dapat dihentikan lessee sesuai dengan ketentuan perjanjian.⁷⁾

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, leasing jenis ini tidak diperbolehkan dilakukan oleh perusahaan karena tidak adanya hak opsi.

⁵⁾ Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm 10.

⁶⁾ Op.cit, hlm 19.

⁷⁾ Rochmat S.emitro, *Leasing Ditinjau dari Segi Hukum Perpajakan di Indonesia*, Diskusi Panel Leasing, Ikatan Mahasiswa Notariat UNPAD, Bandung, 1985, hlm 8.

Operating lease memiliki ciri-ciri sebagai berikut :⁸⁾

- 1) Jangka waktu berlakunya leasing relatif, dan singkat dari usia ekonomis dari barang tersebut.
- 2) Besarnya harga sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan lessor.
- 3) Tidak diberikan "hak opsi" bagi lessee untuk membeli barang diakhir masa leasing.
- 4) Biasanya operating lease dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah pemakaian (yang laku di pasar barang bekas).
- 5) Operating lease biasanya diberikan oleh pabrik atau leveransir, karena umumnya mereka mempunyai keahlian dalam seluk beluk tentang barang tersebut, sebab dalam operating lease, jasa pemeliharaan merupakan tanggung jawab lessor.
- 6) Biasanya harga sewa tiap bulannya di bayar dengan jumlah yang tetap.
- 7) Biasanya lessorlah yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi.
- 8) Biasanya kontrak leasing dapat dibatalkan sepihak oleh lessee dengan mengembalikan barang yang bersangkutan kepada lessor.

Ad.b. Financial Lease

Financial lease adalah suatu perjanjian / kontrak antara lessor (yang menyewakan) dan lessee (yang menyewa), yang non cancelable (tidak dapat

⁸⁾ Munir Fuady, Op.cit, hlm19.

dihapuskan) bagi pihak lessee, yang mewajibkan pihak lessor untuk menyerahkan barang modal yang hal pemilikannya tetap ada padanya, kepada lessee untuk digunakan dalam perusahaannya dengan pembayaran berkala yang jumlahnya disepakati oleh kedua pihak selama jangka waktu yang ditentukan.⁹⁾

Perjanjian dalam financial lease seorang memberikani hak opsi kepada lessee untuk pada akhir kontrak, unuk membeli barang modal itu dengan harga yang menguntungkan baginya atau hak untuk memperpanjang lease tersebut.

Financial lease inilah jenis leasing yang sering digunakan financial lease memiliki ciri-ciri sebagai berikut :¹⁰⁾

1. Jangka waktu berlakunya leasing relatif panjang.
2. Besarnya harga sewa plus hak opsi harus menutupi harga barang plus keuntungan yang diharapkan oleh lessor.
3. Diberikan hak opsi untuk lessee untuk membeli barang diakhir masa leasing.
4. Financial lease dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan.
5. Harga sewa yang dibayar perbulan oleh lessee dapat dengan jumlahnya yang tetap, maupun dengan cara berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjaman.
6. Biasanya lessee yang menanggung biaya pemeliharaan kerusakan, pajak dan asuransi.
7. Kontrak leasing tidak dapat dibatalkan sepihak.

⁹⁾ Rachmat Soemitro, Op.cit, hlm 7

¹⁰⁾ Munir Fuady, Op.cit, hlm 20-21.

Hal lain yang perlu diperhatikan adalah mengenai unsur-unsur utama dari suatu financial lease, yang meliputi :¹¹⁾

1. Lessee yang memiliki mesin-mesin untuk dibelikan oleh lessor. Dengan demikian yang lebih mengetahui soal mesin adalah lessee dan bukan lessor, kecuali apabila lessor juga menjadi produsen atau pabrikan yang membuat mesin-mesin atau peralatan.
2. Lessor tetap memiliki barang yang di leasingkan, sehingga apabila di dalam kontrak leasing terdapat suatu ketentuan yang memungkinkan lessee pada suatu ketika memperoleh hak milik atas barang-barang yang dileasingkan itu, maka kontrak yang bersangkutan tidak dianggap sebagai suatu kontrak leasing lagi walaupun, kontrak itu disebut kontrak leasing.
3. Apabila lessee membayar secara teratur harga atau uang sewa yang telah ditetapkan, dan memenuhi lain-lain ketentuan di dalam kontrak, maka lessee memperoleh hak eksklusif untuk menggunakan mesin-mesin dan peralatan tersebut selama masa perjanjian leasing. Hal ini dapat dipertahankan terhadap semua orang (*droit de suite*), juga terhadap milik lessor
4. Dalam perjanjian leasing dikenal 2 (dua) periode :
 - a. *Basic Lease Period atau Primary Lease Period*

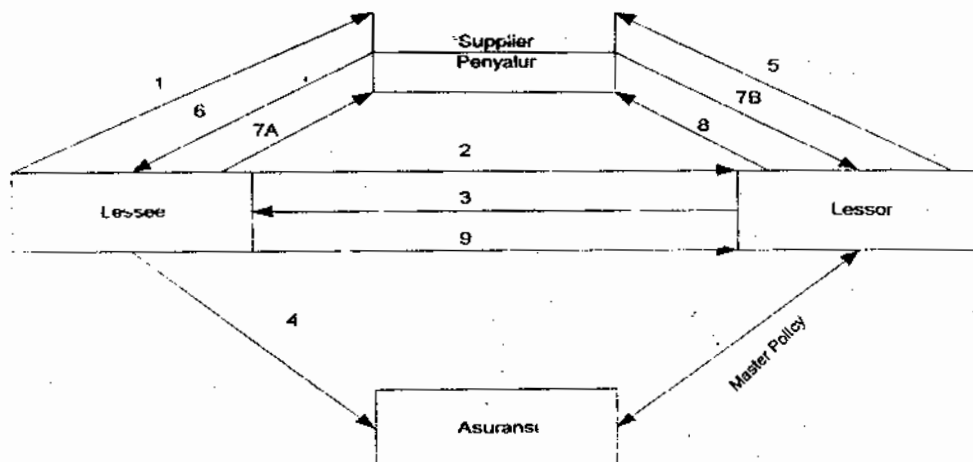
Dalam hal ini perjanjian yang bersangkutan tidak dapat dihentikan atau dibatalkan, karena dalam basic lease period si lessor

¹¹⁾ Sunarjati Hartono, Op.cit, hlm 6-9.

- mengusahakan untuk memperoleh kembali seluruh harga pembelian yang harus dikeluarkannya untuk memperoleh barang-barang mesin atau peralatan yang akan digunakan oleh lessee.
- b. Setelah masa basic period ini lampau, kemudian masuk ke dalam *secondary lease period*. Disini perjanjian leasing dapat dihentikan atau dibatalkan oleh salah satu pihak.
 - c. Resiko atas mesin-mesin apabila telah menjadi *out of date* menjadi beban dari lessee, sehingga lessee harus menanggung sendiri dan mengetahui sendiri berapa lama ia perlu mengadakan leasing dari peralatan-peralatan yang bersangkutan, agar ia tidak dipaksa untuk tetap menggunakan mesin-mesin dan peralatan yang bersangkutan untuk waktu yang lebih lama, padahal mesin-mesin tersebut telah menjadi out of date.

D. Mekanisme Leasing

Prosedur dari mekanisme leasing dapat dilihat dari skema berikut :



(Sumber : Suparto Wignya Subrata, 1986:7)

Keterangan skema :¹²⁾

1. Pertama-tama calon lessee menemui penyalur (supplier) peralatan yang diperlukan. Ia bebas memilih dan menentukan peralatan serta melakukan penawaran harganya. Kemudian ia harus memberitahukan kepada supplier bahwa pembayaran akan dilakukan oleh perusahaan leasing.
2. Calon lessee menghubungi perusahaan leasing, mengisi formulir permintaan leasing serta melengkapi dokumen pendukung yang diperlukan.
3. Perusahaan leasing akan segera mengevaluasi "kelayakan kredit" dan memutuskan permintaan calon nasabah disertai syarat dan kondisi yang disetujui antara lain jangka waktu kontrak, besarnya cicilan dan cara pembayarannya. Selanjutnya perjanjian leasing ditandatangani.
4. Pada saat yang bersamaan calon lessee menutup kontrak asuransi untuk peralatan (equipment) yang di lease, dengan perusahaan asuransi yang disetujui oleh lessor seperti tercantum pada perjanjian leasing.
5. Lessor kemudian menandatangani kontrak pembelian peralatan dengan supplier.
6. Setelah itu supplier akan mengirim peralatan yang dimaksud ke tempat lessee. Untuk memelihara peralatan, supplier dapat mengadakan perjanjian mengenai pemeliharaan purna jual(after sales service).
7. A. Lessee menandatangani surat tanda terima peralatan dari supplier.
B. Supplier menyerahkan kepada lessor surat tanda terima tersebut dan bukti pemilikannya.

¹²⁾ Suparto Wignya Subrata, Op.cit. hlm 7-8.

8. Setelah lessor menerima dokumen tersebut angka 7A-B, lessor akan membayar harga equipment kepada supplier.
9. Lessee sudah dapat mempergunakan equipment / peralatan tersebut dan pada waktunya melakukan pembayaran sewa (cicilan) secara berkala sesuai jadwal yang disepakati. Pada akhir masa sewa/bersamaan dengan pembayaran cicilan, terakhir, lessee berhak memiliki peralatan tersebut dengan menyampaikan "surat keinginan" kepada lessor.

E. Perbedaan Antara Perjanjian Leasing Dengan Perjanjian lainnya

A. Perbedaan antara perjanjian leasing dengan perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada Pasal 1548 sampai Pasal 1600. Pada pokoknya perjanjian sewa menyewa adalah :¹³⁾

1. Pihak yang menyewakan wajib menyediakan barang bagi pihak penyewa untuk dapat dinikmati kegunaannya oleh penyewa.
2. Penyewa membayar imbalan jasa kepada pihak yang menyewakan.

Perbedaan antara perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian leasing tampak jelas terutama pada financial lease. Adapun perbedaannya adalah :¹⁴⁾

Financial Lease

1. Merupakan suatu metode pembiayaan.

¹³⁾ Pasal 1548 KUH Perdata.

¹⁴⁾ Achmad Anwari, Op.cit, hlm 16-17.

2. Lessor adalah badan penyedia dana (financiers) dan lessor menjadi pemilik barang yang di lease.
3. Objek leasing biasanya adalah berupa alat-alat produksi.
4. Resiko yang terjadi pada objek leasing seluruhnya ada pada lease. Pada umumnya pemeliharaanpun juga menjadi kewajiban lessee.
5. Imbalan jasa yang diterima lessor adalah berupa tebusan berkala harga perolehan barang.
6. Jangka waktu leasing ditentukan dalam perjanjian lease selama waktu tertentu.
7. Kewajiban lessee untuk membayar imbalan jasa lessee tidak berhenti atau berkurang walaupun barang yang menjadi objek lease musnah ataupun belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut.
8. Pada leasing biasanya masih dibutuhkan jaminan-jaminan tertentu.

Perjanjian Sewa Menyewa

1. Bukan merupakan suatu metode pembiayaan.
2. Yang menyewakan barang dapat menjadi pemilik barang yang disewakan, tetapi dapat juga bukan pemilik barang yang disewakan.
3. Objek barang yang disewa dapat berupa alat produksi atau barang yang lain yang tidak habis dinikmati.
4. Resiko yang terjadi pada objek sewa menyewa ada pada yang menyewakan. Demikian juga masalah pemeliharaan, menjadi kewajiban yang menyewakan.

5. Imbalan jasa yang diterima oleh yang menyewakan adalah berupa uang sewa.
6. Jangka waktu sewa menyewa terbatas.
7. Kewajiban penyewa hanya ada bila si penyewa dapat menikmati barang yang disewa. Bila barang yang disewa musnah, maka sudah barang tentu penyewa tidak membayar sewa atas barang yang disewa.
8. Pada sewa menyewa, umumnya tidak ada jaminan.

B. Perbedaan antara Perjanjian Leasing dengan perjanjian sewa beli dan jual beli dengan angsuran ¹⁵⁾

a. Perjanjian Leasing

1. Lessor adalah pihak yang menyediakan dana dan membiayai seluruh pembelian barang tersebut.
2. Masa leasing biasanya ditetapkan sesuai dengan perkiraan umur kegunaan barang.
3. Pada akhir masa leasing, lessee dapat menggunakan hak opsinya (hak pilih) untuk membeli barang yang bersangkutan, sehingga hak milik atas barang beralih pada lessee.

b. Perjanjian Sewa Beli Dan Jual Beli Dengan Angsuran

Mengenai kedua jenis perjanjian ini belum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu Menteri Perdagangan dan Koperasi menerbitkan keputusan Nomor

¹⁵⁾ Ibid, hlm 19.

34/KP/II/1980, tanggal 1 Pebruari 1980 tentang perizinan kegiatan Usaha Sewa Beli (Hire Purchase), jual beli dengan angsuran (credit sale) dan sewa (renting).

Menurut Pasal 1 keputusan ini, yang dimaksud dengan :

"Sewa Beli adalah jual beli barang dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara memperhitungkan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang dengan pelunasan atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam usaha perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut baru beralih dari penjual kepada pembeli setelah jumlah harganya dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual."

Sedangkan jual beli dengan angsuran adalah :

"Jual beli dimana penjual melaksanakan penjualan barang dengan cara menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dalam beberapa hak angsuran atas harga barang yang telah disepakati bersama dan yang diikat dalam suatu perjanjian, serta hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli."

Adapun perbedaannya dengan perjanjian leasing adalah :

1. Harga pembelian barang sebagian kadang-kadang dibayar oleh pembeli. Jadi penjual tidak membiayai seluruh harga beli barang yang bersangkutan.

2. Jangka waktu dalam perjanjian sewa beli dan jual beli dengan angsuran, tidak memperhatikan baik pada perkiraan umur kegunaan barang maupun kemampuan pembeli mengangsur harga barang.
3. Pada akhir masa perjanjian sewa beli dan jual beli dengan angsuran, hak milik atas barang dengan sendirinya beralih kepada pembeli. Hak milik atas barang beralih dari penjual kepada pembeli pada saat barangnya diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

F. Keuntungan dan Kerugian Menggunakan Leasing

Sebagai suatu pranata pembiayaan usaha, tentunya leasing mempunyai kelemahan dan kebaikan, di dalam praktek ternyata leasing lebih banyak memberikan keuntungan yang tidak diberikan oleh lembaga pembiayaan lainnya.

Adapun beberapa keuntungan yang dapat kita peroleh dari leasing adalah :¹⁶⁾

1. Leasing menyediakan sumber dan alternatif.
2. Leasing memperpanjang jangka waktu pembiayaan, jadi menyetatkan biaya atas jangka waktu yang lebih panjang.
3. Leasing cenderung menghasilkan pembiayaan yang konstan.
4. Leasing menyediakan pembiayaan 100 % dan menghemat kredit.
5. Leasing memberi perlindungan terhadap inflasi (dengan adanya inflasi, pembayaran cicilan jadi lebih murah).

¹⁶⁾ Suparto Wignya Subrata, Op.cit, hlm 9.

6. Leasing menyederhanakan pembukuan dan memungkinkan flexibilitas dalam pembiayaan.
7. Leasing mengurangi resiko ketinggalan mode dan memungkinkan masa coba pemakaian.
8. Leasing memungkinkan "depresiasi" tanah. Tanah, jika dimiliki sendiri tidak dapat didepresiasi. Tapi jika dileasingkan sebagai ongkos/biaya dalam hubungan untuk perpajakan.
9. Dengan kata lain, leasing memperbaiki posisi likuiditas/cash flow dan masih dapat ditambahkan beberapa keuntungan lagi.

Disamping hal-hal di atas ternyata leasing masih memberikan keuntungan lain, yaitu :¹⁷⁾

1. Seringkali dengan adanya suatu kontrak leasing, maka lessee mendapat jaminan yang lebih besar untuk dapat meminjam uang dari pihak lain, oleh karena kepercayaan lessor terhadap lessee itu menjadi salah satu jaminan bagi bonafiditas dari si lessee, karena apabila lessee tidak bonafide, maka dengan sendirinya lessor juga tidak akan memberikan atau menyetujui perjanjian leasing tersebut.
2. Ketentuan yang telah ditentukan di dalam kontrak leasing berlaku baik bagi lessor maupun bagi lessee. Karena itu maka berbeda dengan suatu pinjaman atau kredit yang dapat diminta pengembaliannya setiap saat, hubungan antara lessee dan lessor tidak akan berubah selama perjanjian leasing. Suatu perjanjian leasing tidak dapat dibatalkan

¹⁷⁾ Sunarjati Hartono, Op.cit, hlm-15.

dalam keadaan keuangan umum yang sangat sulit, sehingga dalam keadaan keuangan atau moneter yang sulitpun perjanjian leasing tetap berlaku dan disatu pihak, lessee tetap berhak menggunakan barang-barang modalnya sedang di lain pihak si lessor tetap akan menerima jumlah uang yang telah diperjanjikan semula.

Sedangkan beberapa kelemahan dari lembaga pembiayaan leasing ini antara lain :¹⁸⁾

1) Biaya bunga yang tinggi

Hal ini terjadi karena perusahaan leasing memperoleh dana dari bank, dan lessor pada prinsipnya hanya sebagai perantara dalam menyalurkan dana kepada lessee. Tentu saja untuk ini, lessor memperoleh keuntungan margin tertentu. Sebagai akibatnya, perhitungan bunga atau kompensasi terhadap bunga dalam transaksi leasing akan menjadi tinggi.

2) Biaya marginal yang tinggi

Leasing banyak memberikan kemungkinan bagi lessee, namun tentunya kemudahan-kemudahan diberikan dengan cost-cost tertentu.

3) Kurangnya perlindungan hukum

Perlindungan terhadap para pihak hanya sebatas itikad baik dari masing-masing pihak yang tertuang dalam perjanjian leasing. Oleh sebab itu pihak yang lemah pasti kurang terlindungi.

¹⁸⁾ Munir Fuady, Op.cit, hlm 35-37.

4) Proses eksekusi leasing macet yang sulit

Hal ini terjadi karena tidak ada prosedur khusus untuk eksekusi leasing yang macet pembayaran cicilannya bila terjadi sengketa, maka harus dilakukan prosedur beracara melalui pengadilan, yang pasti akan menghabiskan waktu dan biaya yang tidak sedikit, kerugian lain yang akan diderita oleh lessor adalah bahwa nilai ekonomis dari barang leasing akan menurun.

G. Jaminan Dalam Leasing

a. *Jaminan Utama*

Seperti halnya dalam perjanjian kredit melalui bank. Dimana pihak bank sebagai kreditur harus mempunyai keyakinan bahwa debitur akan membayar hutangnya tepat pada waktunya, maka dalam perjanjian leasingpun, pihak lessorpun harus memiliki keyakinan bahwa lessee dapat membayar cicilannya tepat pada waktunya sesuai dengan diperjanjikan. Cara-cara penilaian debitur dalam pemberian kredit bank juga dapat dipakai di dalam leasing. Cara-cara itu antara lain dengan menerapkan :¹⁹⁾

1. Prinsip 5 C, yang terdiri dari :

- a. Character
- b. Capacity
- c. Capital

¹⁹⁾ Munir Fuady, Op.cit, hlm 39.

- d. Condition of Economy
 - e. Collateral's
2. Prinsip 5 P, yang terdiri :
- a. Party
 - b. Purpose
 - c. Payment
 - d. Profitability
 - e. Protection (perlindungan atas jaminan dan perusahaan)
3. Prinsip 3 R, yang terdiri dari unsur-unsur :
- 1. Returns, yaitu hasil yang dicapai oleh debitur untuk mencicil kembali hutangnya.
 - 2. Repayment, yaitu penentuan jadwal pembayaran yang disesuaikan dengan kemampuan debitur.
 - 3. Risk Bearing Ability, yaitu kemampuan debitur dalam hal adanya resiko-resiko tertentu.

b. Jaminan Pokok²⁰⁾

Jaminan pokok disini adalah berupa barang modal hasil pembelian dari transaksi leasing itu sendiri.

c. Jaminan Tambahan²¹⁾

Jaminan-jaminan tambahan pada leasing pada prinsipnya tidak berbeda dengan jaminan yang diberikan untuk suatu perjanjian kredit, namun seringkali dalam leasing jaminan tambahan ini bukan merupakan

²⁰⁾ Ibid., hlm 40.

²¹⁾ Ibid., hlm 41-42.

syarat mutlak. Jaminan tambahan dalam transaksi leasing dapat berupa :

1. Jaminan kebendaan (fiducia, gadai saham, hipotik).
2. Assignment of Insurance Proceeds
3. Assignment of Account Receivable
4. Security Deposit in Pledge (deposito yang digadaikan kepada lessor)
5. Jaminan Perorangan

H. Putusnya Perjanjian Leasing

Pada dasarnya terdapat tiga macam cara putusnya perjanjian leasing, yaitu :²²⁾

1. Konsensus
2. Wanprestasi
3. Force majeure.

Ad.1. *Putusnya perjanjian leasing karena konsesus*

Dalam kenyataan pemutusan perjanjian leasing secara konsensus jarang terjadi. Hal ini disebabkan karena karakteristik dari perjanjian leasing dimana salah satu pihak berprestasi tunggal yang dalam hal ini adalah pihak lessor. Pihak lessor cukup sekali berprestasi dengan menyerahkan dana untuk pembelian barang leasing dan selesailah tugas pokok dari lessor. Maka tinggal pihak supplier yang berkewajiban untuk

²²⁾ Ibid, hlm 53-63.

menyerahkan barang kepada lessee dan pihak lessee harus membayar cicilan kepada lessor. Dengan demikian tidak mungkin memutus perjanjian leasing di tengah jalan.

Ad.2. Putusnya perjanjian leasing karena wanprestasi

Wanprestasi adalah apabila salah satu pihak atau lebih tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan kontrak. Menurut Pasal 1239 KUH Perdata, bahwa jika terjadi salah pihak melakukan wanprestasi, pihak lainnya dapat menuntut diberikan ganti rugi berupa biaya, rugi, dan bunga.

Wanprestasi dalam perjanjian leasing dapat terjadi karena :

1. Salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian.
2. Karena melakukan wanprestasi terhadap satu atau lebih klausula dalam kontrak leasing.
3. Wanprestasi karena barangnya cacat.

Ad.3. Putusnya Kontrak leasing karena Force Majeure

Dalam praktek, resiko ini tidak lagi menjadi persoalan sebab biasanya barang leasing sudah diasuransikan, bahkan asuransi "all risk". Namun demikian pengaturan mengenai resiko force majeure ini penting, untuk mengantisipasi jika terjadi pihak asuransi tidak mau ganti kerugian, seperti misalnya terjadi perselisihan, mengenai sebab terjadinya force Majeure, dan lain sebagainya.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Leasing Sebagai Alternatif Lembaga Pembiayaan Penyediaan Barang Modal

Leasing merupakan salah satu bentuk lembaga pembiayaan yang berkembang dan mulai populer di Indonesia. Lembaga pembiayaan ini dianggap memiliki peranan yang penting dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional, terutama dalam membantu industrialisasi dan modernisasi di Indonesia.

Peranan leasing disini terutama adalah membantu badan-badan dan pengusaha-pengusaha Indonesia, terutama pengusaha kecil dalam mengatasi cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka perlukan.

Adapun manfaat leasing bagi dunia usaha antara lain :²³⁾

1. Di Indonesia, pranata equipment leasing dan financial leasing memberi jalan keluar kepada para pengusaha yang ingin mendirikan suatu perusahaan (pabrik) baru dengan mesin-mesin dan alat-alat yang modern, tanpa perlu memiliki dana yang cukup untuk membeli mesin-mesin dan peralatan tersebut.
2. Pada masa sekarang ini, teknologi berkembang dengan sangat cepat dan ini membuat mesin-mesin dan peralatan perusahaan menjadi cepat "out of date", karena peralatan-peralatan yang baru dan lebih canggih serta efisien akan

²³⁾ Sunarjati Hartono, Op.cit, hlm 14-15.

lebih menguntungkan bagi pengusaha untuk memperoleh barang dengan cara leasing daripada membelinya sendiri.

3. Adanya kesulitan pemeratan pemberian bank, dapat diisi oleh lembaga pembiayaan leasing, terutama untuk pengusaha-pengusaha papan bawah.

Lembaga pembiayaan leasing usianya memang relatif masih muda di Indonesia, namun banyak pengusaha Indonesia yang sudah menggunakannya mengingat lembaga ini dapat menyediakan barang-barang modal yang tergolong mahal seperti pesawat terbang, sampai barang-barang menengah seperti peralatan kantor.

Meskipun pranata leasing ini sudah berkembang dengan pesat, akan tetapi sampai saat ini belum diatur dalam undang-undang.

Hal ini akan sangat merugikan karena dianggap kurang adanya kepastian hukum. Bagi perusahaan leasing yang merupakan perusahaan patungan dengan pihak asing, diperlukan pengaturan hukum untuk memberikan perlindungan bagi investor asing tersebut. Selain itu, biasanya investor asing juga tidak mudah memberikan kepercayaan kepada orang lain untuk mengembangkan jaringan usahanya, sehingga untuk mengurangi resiko, maka mereka lebih memilih untuk membatasi gerak usahanya hanya di kota-kota besar.

Pengaturan hukum juga diperlukan untuk memberikan perlindungan bagi para pengguna jasa leasing, agar mereka tidak diperlakukan seenaknya oleh pengusaha leasing. Jadi, adanya kebutuhan pengaturan hukum di bidang leasing merupakan kebutuhan yang mendesak terutama bagi pengembangan usaha leasing disatu pihak serta masyarakat luas sebagai pengguna jasa leasing dipihak lain.

B. Perlindungan Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Leasing

1. Perlindungan Bagi Lessor

Dalam perjanjian leasing khususnya financial lease, sebenarnya posisi lessor sudah cukup aman mengingat barang modal yang dibeli dalam transaksi leasing tetap menjadi milik lessor, dan tidak beralih menjadi milik lessee sebelum hak opsi dipergunakan oleh lessee. Meskipun demikian, adanya beberapa hal yang menyebabkan kedudukan lessor menjadi tidak aman, yaitu ²⁴⁾

1. Barang modal dalam transaksi leasing tidak lepas dari resiko-resiko tertentu, misalnya barang rusak atau terjadi kebakaran.
2. Keberadaan barang modal tergantung pada itikad baik lessee, sehingga jika lessee tidak beritikad baik, maka kemungkinan barang menjadi tidak aman.
3. Dalam hal pembayaran angsurannya macet, dan lessee tidak kooperatif, maka satu-satunya jalan untuk dapat mengambil kembali barang modal adalah lewat gugatan biasa ke pengadilan dengan prosedur biasa. Dan ini akan sangat membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit serta terdapat kemungkinan barang menjadi turun nilainya.

Satu-satunya jalan yang dapat ditempuh oleh lessor adalah dengan meminta jaminan kepada lessee baik itu berupa jaminan pokok yang berupa barang modal hasil transaksi leasing itu sendiri maupun jaminan-jaminan tambahan sebagai antisipasi jika terjadi hal-hal tersebut di atas.

²⁴⁾ Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm 41.

Disini terasa adanya kebutuhan pengaturan hukum untuk mengatasi permasalahan ini. Berbeda dengan financial lease di atas, dalam perusahaan leasing yang merupakan operating lease, maka biasanya lessor memproduksi atau menjual atau mempunyai keahlian khususnya mengenai barang yang dileasekan. Disini lessor dapat diminta jaminan bahwa ia akan bertanggung jawab atas kebocoran atau switability dari mesin atau peralatan yang dileasekan.

Jadi apabila lessor ikut menentukan atau terlibat di dalam pemilikan penyediaan barang-barang modal atau peralatan yang akan dileasekan tersebut, maka lessor seperti itu dapat dibebani dengan tanggung jawab yang lebih besar terhadap kecocokan dan berfungsinya peralatan yang dileasekan itu, termasuk cacat-cacat yang tersembunyi di dalam mesin-mesin atau alat-alat itu.²⁵⁾

2. *Perlindungan Bagi Lessee*

Dalam perjanjian leasing, biasanya bentuk perjanjiannya adalah standar jadi dalam hal ini, pihak lessee berada pada posisi yang lemah. Oleh karena sebagai pihak yang membutuhkan barang modal, lessee harus menerima semua persyaratan dan ketentuan seperti yang tertera dalam perjanjian yang disodorkan pihak lessor, sebagai akibatnya segala konsekuensi yang timbul harus diterimanya.

Seperti misalnya dalam praktek dijumpai bahwa apabila barang leasing rusak buka karena kesalahan lessee, sering disamakan dengan apabila barang rusak karena kesalahan lessee, sehingga lessee harus menanggung segala konsekuensi yuridisnya.

²⁵⁾ Sunarjati Hartono, Op.cit, hlm 19.

Ini tentunya tidak adil, sebab seharusnya barang yang rusak bukan karena kesalahan lessee harus dikategorikan sebagai *force majeure*. Disinilah terasa sekali bahwa pengaturan dibidang perlindungan konsumen sangat diperlukan, karena selama ini konsumen menjadi pihak yang posisinya lemah.

3. *Perlindungan Bagi Supplier*

Dalam perjanjian leasing, pihak lessor adalah pihak yang menyediakan dana dan bukan penjual barang. Pihak yang menjual barang adalah supplier jadi bila supplier ikut menjadi para pihak dalam perjanjian leasing, dan ikut menandatangani kontrak leasingnya, maka pihak supplier yang harus bertanggung jawab bila ada cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya.

Apabila pihak supplier tidak ikut menjadi para pihak dalam perjanjian leasing, maka ada dua kemungkinan penyelesaian, yaitu :²⁶⁾

1. Pihak lessor yang mengorder barang leasing dari supplier untuk lessee, maka pihak lessee hanya mempunyai hubungan dengan lessor. Jadi, apabila terdapat cacat pada barang yang dikirim oleh supplier, maka pihak lessee berhak menuntut pada supplier.
2. Pihak lessee yang mengorder barang langsung dari pihak supplier, maka jika terdapat cacat yang tersembunyi, lessee dapat langsung menuntut pada supplier.

Dalam hal terjadi permasalahan-permasalahan seperti di atas, maka tanggung jawab supplier timbul semata-mata karena dengan supplierlah lessee

²⁶⁾ Op.cit, hlm 26.

atau lessor telah melakukan kontrol jual beli. Selanjutnya supplier dapat menggugat kepada pihak dimana dia telah mengambil barang tersebut / produsen.

Produsen dalam hal ini harus bertanggung jawab karena alasan-alasan berikut.²⁷⁾

1. diantara korban / konsumen di satu pihak dan produsen di lain pihak, beban kerugian (resiko) seharusnya ditanggung oleh pihak yang memproduksi/mengeluarkan barang-barang yang bersangkutan di pasaran.
2. Dengan menempatkan/mengedarkan barang-barang di pasaran berarti produsen menjamin bahwa barang-barang tersebut aman dan pantas untuk dipergunakan, dan bilamana terbukti tidak demikian di harus bertanggung jawab.
3. Tanpa menerapkan prinsip tanggung jawab mutlak, si produsen yang melakukan kesalahan tersebut dapat dituntut melalui proses penuntutan beruntun (konsumen kepada pengecer, pengecer kepada grosir, grosir kepada dsitributor, distributor kepada agen, agen kepada produsen).

²⁷⁾ Saefullah, Masalah Product Liability dalam Industri Barang di Indonesia, Seminar tentang Penguasaan Masalah Product Liability & Profesional Liability menuju Produk & Jasa Anda & Indonesia Tahun 2003, Bandung, 1996, hlm 7.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Lembaga pembiayaan leasing mempunyai peranan yang besar dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional terutama dalam membantu industrialisasi dan modernisasi di Indonesia dengan cara membantu pengusaha-pengusaha untuk memperoleh perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka perlukan.
2. Para pihak dalam perjanjian leasing di Indonesia, belum mendapat perlindungan yang memadai sesuai dengan kepentingannya karena belum ada pengaturan hukum yang mengaturnya.

B. Saran

1. Perlu segera disusun ketentuan perundang-undangan mengenai leasing untuk menjamin kepastian hukum terutama bagi perkembangan lembaga leasing di Indonesia dan untuk kepentingan masyarakat penggunaanya.
2. Perlu segera disusun peraturan perlindungan bagi konsumen, agar tidak lagi menjadi pihak yang lemah dalam perjanjian leasing.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986.
- C F G. Sunaryati Hartono, *Aspek Transnasional Dari Kontrak Leasing*, Diskusi Panel Leasing, Ikatan Mahasiswa Notariat, UNPAD, Bandung, 5 April 1986.
- E. Saefullah, *Masalah Product Liability Dalam Industri Barang Di Indonesia*, Seminar Tentang Penguasaan Masalah Product Liability & Profesional Liability menuju Produk & Jasa. Andalan Indonesia Tahun 2003, IPTN & The Bandung Lawyer's, Bandung Agustus 1996.
- Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Rochmat Soemitro, *Leasing Ditinjau Dari Segi Hukum Perpajakan di Indonesia*, Diskusi Panel Leasing, Ikatan Mahasiswa Notariat, UNPAD, Bandung, 5 April 1986.
- Suparto Wignya Subrata, *Perkembangan Dan Tantangan Yang Dihadapi Usaha Leasing Di Indonesia*, Diskusi Panel Leasing, Ikatan Mahasiswa Notariat, UNPAD, Bandung, 5 April 1986.

Peraturan :

SKB Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan RI, Nomor KEP.122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974 ; Nomor 30/Kpb/L/1974, Tentang Perizinan Usaha Leasing.

Keputusan Menteri Keuangan RI, Nomor : 48/KMK.013/1991 Tentang Sewa Guna Usaha.

Keputusan Menteri Keuangan RI, Nomor 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing).

UPT-PUSTAK-UNDIP