

ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN LEASING MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA¹

Oleh: **Moris Pantow**²

Meiske Tineke Sondakh³

Roy Ronny Lembong⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian leasing menurut KUHPerdota dan bagaimana akibat hukum yang dapat timbul dari perjanjian leasing sesuai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di mana dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Perjanjian menurut KUHPerdota. Istilah perjanjian disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. "perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. menurut subekti perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan suatu hal. Dari ketentuan mengenai perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota serta syarat sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdota dapat diambil pengertian bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan ikatan antara satu pihak dengan pihak lain. Dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan sepakat tanpa ada suatu paksaan baik itu dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian maupun dari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut. 2. Penyelesaian masalah apabila terjadi kredit bermasalah di perusahaan pembiayaan ditempuh dengan dua cara yaitu dengan jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur non-litigasi, penyelesaian kredit bermasalah ditempuh di luar jalur hukum seperti negosiasi, mediasi, konsultasi, penilaian/meminta pendapat ahli, evaluasi netral dini (*early neutral evaluation*), pencarian fakta netral (*neutral fact finding*). Yang banyak dilakukan perusahaan untuk menyelesaikan masalah adalah negosiasi dan musyawarah yaitu perusahaan pembiayaan

selalu berusaha untuk menyelesaikan kredit bermasalah dengan cara persuasif yaitu melakukan pendekatan kepada konsumen untuk membayar angsuran atau menyelesaikan kreditnya dengan perusahaan pembiayaan. Sedangkan jalur litigasi, penyelesaian masalah ditempuh melalui jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Kata kunci: leasing;

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa terlepas dari kegiatan ekonomi. Kegiatan ekonomi ini merupakan kegiatan yang melibatkan lebih dari satu individu atau satu organ. Oleh karena itu, pembentuk berjalannya kegiatan ekonomi adalah organ (individu dan atau korporasi dalam jumlah lebih dari satu) yang saling membutuhkan dan saling melengkapi dalam proses kegiatan ekonomi. Para pelaku ekonomi saling berinteraksi hingga terjadinya transaksi ekonomi. Interaksi saling mencari keuntungan ini kemudian dikenal dengan perdagangan. Semakin maraknya kebutuhan akan dana segar untuk menunjang kemajuan di dunia usaha di Indonesia, membuat sistem pembiayaan dengan leasing semakin berkembang dengan pesat. Mulailah perusahaan-perusahaan leasing tumbuh subur di Indonesia.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan perjanjian leasing menurut KUHPerdota?
2. Bagaimana akibat hukum yang dapat timbul dari perjanjian leasing sesuai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

C. Metode Penelitian

Penelitian dalam penulisan skripsi ini diarahkan kepada penelitian hukum normatif.

HASIL PEMBAHASAN

A. Ketentuan Dasar Hukum Perjanjian Leasing

Seperti yang kita ketahui pengertian leasing dalam hal ini masih sangat sederhana, dan pelaksanaan sehari-hari didasarkan kepada kebijaksanaan yang tidak bertentangan dengan Surat Keputusan Menteri yang ada. Surat Keputusan Tiga Menteri Tahun 1974 mengenai leasing. Adalah peraturan pertama yang khusus

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM: 17071101676

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

dikeluarkan untuk itu. Surat Keputusan itu dan lain-lain peraturan yang dikeluarkan belakangan untuk mengatur perihal perjanjian-perjanjian dan kegiatan leasing di Indonesia, terutama bersifat administratif dan obligatory atau bersifat memaksa. Sumber hukum yang lebih luas dan mendalam yang melandasi dan mendasari kegiatan leasing dewasa ini di Indonesia antara lain.⁵ Istilah leasing berasal dari bahasa Inggris yakni dari kata lease yang berarti sewa. Pengertian leasing menurut surat Pasal 1 Keputusan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perdagangan dan Industri Republik Indonesia No. KEP 122/MK/IV/2/1974, Nomor 32/M/SK/2/1974, dan Nomor 30/KPB/I/1974 tanggal Februari 1974 adalah: "Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan dan memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai serta uang telah disepakati bersama". Adapun pengertian leasing menurut para ahli dan juga berdasarkan peraturan perundangan yang ada di Indonesia:

1. Pengertian Leasing Menurut (Marpaung,1985)

Perusahaan sewa guna usaha (leasing) adalah perusahaan yang memberikan jasa dalam bentuk penyewaan barang-barang modal atau alat-alat produksi dalam jangka waktu menengah atau jangka panjang dimana pihak penyewa (lessee) harus membayar sejumlah uang secara berkala yang terdiri dari nilai penyusutan suatu lease ditambah dengan bunga, biaya-biaya lain serta profit yang diharapkan oleh lessor.

2. Pengertian Leasing Menurut (Prof.R.Subekti,S.H.)

Leasing adalah tidak lain dari pada perjanjian sewa-menyewa yang telah berkembang dikalangan para pengusaha, dimana "lessor" menyewakan suatu perangkat alat perusahaan (mesin-mesin) termasuk service, pemeliharaan dan lain lain kepada "lessee" untuk suatu jangka waktu tertentu.

3. Pengertian Leasing Menurut (KepMenkeu No. 1169/KMK.01/1991)

Leasing adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal balik secara leasing dengan pihak opsi (Finance Lease) maupun leasing tanpa hak opsi (Operating Lease) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.⁶

4. Pengertian Leasing

Menurut (Equipment Leasing Association di London) Leasing adalah perjanjian antara lessor dan lessee untuk menyewakan sesuatu atas barang modal tertentu yang dipilih atau ditentukan lessee. Hak kepemilikan barang modal tersebut dimiliki oleh lessor, sedangkan lessee hanya menggunakannya berdasarkan pembayaran uang seragam yang telah ditentukan dalam jangka waktu tertentu.

Defenisi leasing dalam surat keputusan bersama tersebut difokuskan pada pengertian leasing pada financial lease, artinya bahwa penyewa guna usaha atau pada masa akhir kontrak diberikan hak opsi, yaitu untuk membeli objek atau memperpanjangnya. Ada empat unsur yang terkandung dalam pengertian leasing yang terkandung dalam keputusan surat bersama, yaitu:

1. Penyediaan barang modal,
2. Jangka waktu tertentu,
3. Pembayaran dilakukan secara berkala, dan
4. Adanya hak opsi, yaitu memilih untuk membeli objek atau memperpanjangnya.

Dalam kamus *Black Laws Dictionary*, yang diartikan dengan lease adalah *any agreement which gives rises to relationship of landlord and tenant (real Property) or lessor and lessee (real or personal property)*. Artinya, leasing adalah sebuah persetujuan untuk menimbulkan hubungan pemilik tanah dengan petani (benda tidak bergerak) atau antara lessor dengan lessee (benda tidak bergerak atau benda bergerak).⁷ Definisi ini difokuskan pada persetujuan tentang objek dan subjek leasing. Subjek leasing dalam definisi ini adalah pemilik tanah dan penyewa tanah atau antara lessor dengan lessee sebagai penyewa, sedangkan objeknya berupa benda bergerak atau benda tidak

⁵ Chapter II, *Aspek Hukum Mengenai Leasing*, diunduh pada <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/34529/3/Chapter%20II.pdf>, tanggal 12 April 2020

⁶ Salim. HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*.: Sinar Grafika., Jakarta, 2003, hlm. 139.

⁷ *Ibid*

bergerak. Subekti mengartikan leasing adalah perjanjian sewa-menyewa yang telah berkembang dikalangan pengusaha, dimana lessor (pihak yang menyewakan, yang sering merupakan perusahaan leasing) menyewakan suatu perangkat alat-alat perusahaan (mesin-mesin) termasuk servis, dan lain-lain pada lesse (penyewa) untuk suatu jangka waktu tertentu.⁸ Dalam rumusan tersebut, subekti mengkonstruksikan leasing sebagai berikut:

1. Leasing sama dengan sewa-menyewa
2. Subjek hukum yang terkait didalam perjanjian tersebut adalah pihak lessor dan lesse,
3. Objeknya perangkat alat perusahaan (mesin-mesin) termasuk pemeliharaan dan lain-lain.
4. Adanya jangka waktu sewa.

Kelemahan dari defenisi ini adalah tidak mencantumkan hak opsi dan jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh pihak lesse, padahal hakikat dari lembaga leasing adalah ada atau tidak adanya hak opsi. Defenisi lain juga dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan yang mengatakan bahwa Leasing adalah suatu perjanjian dimana si penyewa barang modal (lesse) menyewa barang modal untuk usaha tertentu, dan jumlah angsuran tertentu.⁹ Defenisi yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan tersebut memandang bahwa institusi leasing merupakan suatu kontrak atau perjanjian antara para pihak lesse dengan pihak lessor. Oleh karena itu, antara lesse dengan pihak lessor terdapat hubungan hukum sewa menyewa. Objek yang disewa adalah barang modal. Jangka waktu dan jumlah angsuran ditentukan oleh para pihak. Oleh karena adanya kelemahan dari berbagai definis yang dipaparkan diatas, maka menurut Salim, H.S mengatakan bahwa lesing merupakan kontrak sewa menyewa yang dibuat antara para pihak lessor dengan lesse, dimana pihak lessor menyewakan kepada lesse barang-barang produksi yang harganya mahal, untuk digunakan oleh lesse, dan pihak lesse berkewajiban untuk membayar harga sewa sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara keduanya dengan disertai hak opsi, yaitu untuk membeli atau memperpanjang sewa.¹⁰ Unsur-

unsur yang tercantum dalam definisi terakhir ini adalah:

1. Adanya subjek hukum, yaitu pihak lessor dan lesse,
2. Adanya objek, yaitu barang-barang modal yang harganya mahal,
3. Adanya jangka waktu tertentu,
4. Adanya sejumlah angsuran yang dimana pembayaran ini merupakan harga sewa barang tersebut, dan
5. Adanya hak opsi.

Hak opsi merupakan hak dari lesse untuk membeli atau memperpanjang objek leasing. Sedangkan ciri-ciri perjanjian leasing adalah sebagai berikut.¹¹

1. Adanya hubungan tertentu antara jangka waktu dengan unsure ekonomis barang yang menjadi objek perjanjian.
2. Adanya pemisahan kepentingan atas benda yang menjadi objek perjanjian, Hak milik secara yuridis tetap berada pada pihak lessor (pihak yang menyewakan) dan hak menikmati benda diserahkan kepada lesse (penyewa).
3. Adanya kewajiban untuk memberikan penggantian atas kenikmata yang diperoleh. Pembiayaan melalui leasing merupakan pembiayaan yang sangat sederhana dalam prosedur dan pelaksanaannya dan oleh karena itu leasing yang digunakan sebagai pembayaran alternatif tampak lebih menarik. Sebagai suatu alternatif sumber pembiayaan modal bagi perusahaan-perusahaan, maka leasing didukung oleh keuntungan-keuntungan sebagai berikut:

1. Fleksibel, artinya struktur kontak Dapat disesuaikan dengan kebutuhan perusahaan yaitu besarnya pembayaran atau periode lease dapat diatur sedemikian rupa sesuai dengan kondisi perusahaan.
2. Tidak diperlukan jaminan, karena hak kepemilikan sah atas aktiva yang lease serta pengaturan pembayaran lease sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh aktiva yang di lease sudah merupakan jaminan bagi lease itu sendiri.
3. Capital saving, yaitu tidak menyediakan dana yang besar, maksimum hanya menyediakan down payment yang jumlahnya dalam kebiasaan lease tidak terlalu besar, jadu

⁸ R.Subekti, *Aneka Perjanjian, Op. Cit*, hlm.55

⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Op Cit*, hlm. 220

¹⁰ Salim.HS, *Op. Cit*, hlm.141

¹¹ *Ibid*.

dalam hal ini bisa dikatakan menjadi suatu penghematan modal bagi lessee, yaitu lessee dapat menggunakan modal yang tersedia untuk keperluan lain. Karena leasing umumnya membiayai 100% barang modal yang dibutuhkan.

4. Cepat dalam pelayanan, artinya secara prosedur leasing lebih sederhana dan relatif lebih cepat dalam realisasi pembiayaan bila dibandingkan dengan kredit investasi bank, jadi tanpa prosedur yang rumit dan hal itu memberikan kemudahan bagi para pengusaha untuk memperoleh mesin-mesin dan peralatan yang mutakhir untuk memungkinkan dibukanya suatu bidang usaha produksi yang baru.
5. Pembayaran angsuran lease diperlakukan sebagai biaya operasional, artinya pembayaran lease dihitung sebagai biaya dalam penentuan laba rugi perusahaan, jadi pembayaran dihitung dari pendapatan sebelum pajak, bukan dari laba yang terkena pajak.
6. Sebagai pelindung terhadap inflasi, artinya terhindar dari resiko penurunan nilai uang yang disebabkan oleh inflasi, yaitu lessee sampai kapanpun tetap membayar dengan satuan moneter yang lalu terhadap sisa kewajibannya.
7. Adanya hak opsi bagi lessee pada akhir masa lease.
8. Adanya kepastian hukum, artinya suatu perjanjian leasing tidak dapat dibatalkan dalam keadaan keuangan umum yang sulit, sehingga dalam keadaan keuangan atau moneter yang sesulit apapun perjanjian leasing tetap berlaku.
9. Terkadang leasing merupakan satu-satunya cara untuk mendapatkan aktiva bagi suatu perusahaan, terutama perusahaan ekonomi lemah, untuk dapat memodernisasi pabriknya.¹²

Pada prinsipnya ada dua pihak yang terkait dalam perjanjian leasing, yaitu pihak lessor dan pihak lessee, namun tidak menutup kemungkinan terkait pihak lainnya. Lessor adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan

dan melakukan kegiatan usaha. Lessee adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan lessor. Di samping kedua pihak tersebut, yang dapat menjadi pendukung dalam kegiatan kontrak leasing adalah pihak supplier dan kreditur atau lender. Supplier adalah penjual dan pemilik barang yang disewakan. Kreditur adalah orang atau lembaga yang mendukung kegiatan pembiayaan di bidang leasing, seperti lembaga perbankan dan lembaga non bank lainnya.

Objek leasing adalah barang-barang modal/alat-alat produksi yang harganya sangat mahal. Objek itu adalah terdiri atas¹³:

1. Mobil
2. Pesawat terbang
3. Motor
4. Bus
5. Peralatan pengeboran
6. Peralatan listrik
7. Forklift atau truk
8. Pembangkit tenaga listrik
9. Peralatan telepon
10. Perkakas tenun/tekstil
11. Peralatan Bengkel
12. Peralatan kantor
13. Komputer
14. Mesin-mesin peretakan
15. Mesin-mesin untuk pertambangan
16. Peralatan rumah sakit
17. Peralatan untuk industri baja, dan
18. Peralatan untuk industri perkayuan.

Ciri-Ciri Leasing Adapun ciri-ciri dalam perjanjian leasing, cirri-cirinya adalah sebagai berikut¹⁴:

1. Biasanya ada hubungan jangka waktu lease dan masa kegunaan benda lease tersebut.
2. Hak milik benda lease ada pada leasor.
3. Benda yang menjadi objek leasing adalah benda-benda yang digunakan dalam suatu perusahaan.

1. Finance Leasing (sewa guna usaha pembiayaan) .

¹² Romi, "Pengertian Leasing dan Keuntungan Leasing". <https://soalekonomisma.com/2016/04/Pengertian-Leasing-dan-keuntungan>. diakses tanggal 11 Des 2020

¹³ Azkarrizal, "Leasing", <https://azkarrizal13.com/2013/04/leasing>, diakses tanggal 9 Des 2020

¹⁴Kaskuser "Leasing", <https://www.google.co.id/amp/s/amp.kaskus.co.id/thread/maribelajar-multifinance> diakses pada tanggal 9 Des 2020

Dalam sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha (lessor) adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Penyewa guna usaha (lessee) biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan sewa guna usaha, sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan dan pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi leasing. Lessor akan mengeluarkan dananya untuk membayar barang tersebut kepada supplier dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada lessee. Sebagai imbalan atau jasa penggunaan barang tersebut lessee akan membayar secara berkala kepada lessor sejumlah uang yang berupa uang 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 pihak lessor. Selanjutnya capital atau finance lease masih bisa dibedakan menjadi 2, yaitu¹⁵:

a. Direct finance lease

Transaksi ini terjadi jika lessee sebelumnya belum pernah memiliki barang yang dijadikan objek lease. Secara sederhana bisa dikatakan bahwa lessor membeli suatu barang atas permintaan lessee dan akan dipergunakan oleh lessee.

b. Sale and lease back

Dalam rangka transaksi lessee menjual barang yang telah dimilikinya kepada lessor. Atas barang yang sama ini kemudian dilakukan suatu kontrak leasing antara lessee dengan lessor. Dengan memperhatikan mekanisme ini, maka perjanjian memiliki tujuan yang berbeda dibandingkan direct finance lease. Disini lessee memerlukan cash yang bisa dipergunakan untuk tambahan modal dengan system kerja atau untuk kepentingan lainnya. Bisa dikatakan bahwa dengan system sale and lease back memungkinkan lessor memberikan dana untuk keperluan apa saja pada kliennya dan tentu saja dana yang dibutuhkan sesuai dengan nilai objek barang lease.

2. Operating Lease (sewa menyewa biasa)

Dalam sewa guna usaha ini, perusahaan sewa guna usaha membeli barang modal dan selanjutnya disewagunakan kepada penyewa

guna usaha. Berbeda dengan finance lease, jumlah seluruh pembayaran sewa guna usaha berkala dalam operating lease tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. Perbedaan ini disebabkan perusahaan sewa guna usaha mengharapkan keuntungan justru dari penjualan barang modal yang disewa guna usahakan atas melalui beberapa kontrak sewa guna usaha lainnya. Perusahaan sewa guna usaha dalam operating lease biasanya bertanggung jawab atas biaya-biaya pelaksanaan sewa guna usaha seperti asuransi, pajak maupun pemeliharaan barang modal yang bersangkutan.

3. Sales - Typed Lease (sewa guna usaha penjualan)

Suatu transaksi sewa guna usaha, dimana produsen atau pabrikan juga berperan sebagai perusahaan sewa guna usaha sehingga jumlah transaksi termasuk bagian laba sudah di perhitungkan oleh produsen atau pabrikan.

4. Leveraged Lease

Suatu transaksi sewa guna usaha, selain melibatkan lessor atau lessee juga melibatkan bank atau kreditor jangka panjang yang membiayai bagian terbesar transaksi.

5. Cross Border Lease

Transaksi pada jenis ini merupakan suatu transaksi leasing yang dilakukan dengan melewati batas suatu negara. Dengan demikian antara lessor dan lessee terletak pada dua negara berbeda.

Pada dasarnya tujuan utama dari leasing adalah memperoleh hak untuk memakai benda milik orang lain. Latar Belakang tujuan ini adalah berdasarkan berbagai pertimbangan ekonomis berkenaan dengan pilihan-pilihan yang harus dilakukan oleh badan usaha. Apabila Badan usaha memerlukan alat-alat produksi atau barang-barang modal, maka pertama kali badan usaha tersebut harus menghadapi pilihan antara lain adalah:

1. Memperoleh hak untuk memakai suatu benda tanpa sekaligus memperoleh hak milik atas benda tersebut;
2. Memperoleh hak untuk memakai suatu benda tersebut dengan memperoleh hak milik atas benda tersebut.

¹⁵*ibid*

B. Akibat Hukum Yang Dapat Timbul dari Perjanjian Leasing di Tinjau Dari Putusan Nomor 613K/PDT.SUS-BPSK/2015

Sebagai analisis akibat hukum dalam putusan nomor 613K/PDT.SUS-BPSK/2015, dapat dikemukakan kedudukan posisi kasus sebagai berikut: Pada Awalnya Perusahaan Leasing PT FIRST INDO AMERICAN LEASING CABANG PEKAN BARU melakukan perjanjian dengan Hatlan Rizal, perjanjian tersebut yaitu pembiayaan dengan menyediakan barang modal 1 (satu) unit Mobil Ford Everest 2.5 xlt. Dalam melakukan perjanjian tersebut Hatlan Rizal harus melaksanakan kewajiban berupa pembayaran sebanyak 27 kali dan sudah melakukan prestasinya tetapi dalam prakteknya perusahaan leasing meminta hatlan rizal membayar sebanyak 36 kali bukan 27 kali. Dan Hatlan Rizal tidak mau membayar lagi sisanya karena dia merasa pada saat perjanjian diawal kewajiban pembayaran tersebut hanya 27 kali. Perusahaan pihak leasing terus memberikan surat teguran untuk Hatlan Rizal dan tidak ada sama sekali itikad baik dari konsumen tersebut. Sampai akhirnya perkara ini tidak dapat dibicarakan dengan kekeluargaan karena menurut Hatlan Rizal perkara ini tidak bisa diselesaikan dengancara kekeluargaan dan Hatlan Rizal membawa perkara ini ke BPSK. Di BPSK PT FIRST INDO AMERICAN LEASING CABANG PEKAN BARU sebagai Tergugat dan Hatlan Rizal sebagai Penggugat. Di putusan BPSK di menangkan Hatlan Rizal tidak puas sampai disitu perusahaan leasing PT FIRST INDO AMERICAN LEASING CABANG PEKAN BARU tetap membawa perkara ini ke Pengadilan Negeri, lagi-lagi perusahaan leasing tersebut belum merasa puas dan akhirnya dia membawa perkara ini sampai ke Mahkamah Agung.

PT FIRST INDO AMERICAN LEASING CABANG PEKAN BARU sebagai Pemohon Kasasi, Hatlan Rizal sebagai Termohon Kasasi. Petitum yang diajukan oleh pemohon kasasi:

1. Menerima ekepsi Termohon Keberatan Untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Permohonan Keberatan yang diajukan oleh Pemohon Keberatan (dahulu Termohon di BPSK) tanggal 10 Oktober 2014 tidak dapat diterima;
3. Menguatkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Pekanbaru Nomor 31/Pts/BPSK/VIII/2014 tanggal 25

September 2014 yang dibacakan di persidangan pada tanggal 30 September 2014;

4. Menghukum Pemohon Keberatan membayar biaya perkara sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT FIRST INDO AMERICAN LEASING CABANG PEKANBARU tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 208/Pdt.Sus BPSK/2015/PN Pbr. Tanggal 4 Februari 2015; Melihat Putusan Nomor 613k/pdt.sus-bpsk/2015. Akibat Hukumnya BPSK tidak berwenang mengadili perkara ini sehingga keputusannya tidak berkekuatan hukum tetap & tidak mengikat para pihak Menghukum Termohon Kasasi dahulu Termohon Keberatan untuk membayar biaya perkara kepada semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Pilihan ini harus dilakukan karena adanya resiko ekonomis yang terikat pada kepemilikan suatu benda. Yang dimaksud dengan resiko ekonomis adalah resiko yang berkenaan dengan kemungkinan bertambah atau berkurang nya nilai ekonomis suatu benda yang dimiliki. Resiko ekonomis dipengaruhi oleh dua hal yaitu:

1. Akibat kepemilikan benda di bidang perpajakan;
2. Kemungkinan timbulnya repercuise dalam struktur pembiayaan.

Sebagaimana contoh kasus diatas akan akibat hukum yang dapat timbul dari perjanjian leasing secara umum asas yang dikenal dalam kaidah hukum berkitan dengan diberlakukannya hukum perdata di Indonesia sebagai berikut:

- a. Asas concordantie hukum berdasarkan pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945 pasca amandemen atas hukum perdata yang berlaku bagi penduduk eropa.
- b. Pasal 1338 KUHPperdata mengenai asas kebebasan berkontrak serta asas-asas persetujuan pada umumnya sebagaimana tercantum dalam bab I Buku III KUHPperdata. Pasal ini memberikan kebebasan kepada semua pihak untuk memilih isi pokok perjanjian mereka sepanjang hal ini tidak

bertentangan dengan Undang-Undang, kepentingan atau kebijaksanaan umum.

- c. Pasal 1548 sampai 1580 KUHPerdara (Buku III sampai dengan Buku IV), yang berisikan ketentuan mengenai sewa-menyewa sepanjang tidak ada dilakukan penyimpangan oleh para pihak. Pasal ini membahas hak dan kewajiban.

Secara khusus dalam pelaksanaan perjanjian leasing telah dikeluarkannya:

- a. Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan RI No. KEP,122/MK/IV/2/1974, dan No.30/KPB/1974 tertanggal 7 Februari 1974 tentang perizinan usaha leasing.
- b. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan RI No. KEP/649/MK/IV/5/1974, tertanggal 6 Mei 1974 tentang perizinan usaha leasing.
- c. Surat Keputusan (SK) Menteri Keuangan RI No. KEP/649/MK/IV/5/1974, tertanggal 6 Mei 1974 tentang penegasan ketentuan pajak penjualan dan besarnya bea materi terhadap usaha leasing.
- d. Surat Edaran Direktorat Jenderal Moneter No. PENG-307/DJM/IIL7/7/1974 tertanggal 8 Juli 1974, tentang:
 - 1) Tata cara perizinan.
 - 2) Pembatasan usaha.
 - 3) Pembukaan.
 - 4) Tingkat suku bunga.
 - 5) Perpajakan.
 - 6) Pengawasan dan Pembinaan.
- e. Surat Keputusan Menteri Perdagangan No.34/KP/II/B1980 tertanggal 1 Februari 1980, mengenai lisensi/perizinan untuk kegiatan usaha sewa-beli (hire purchase), jual-beli dengan angsuran atau cicilan dan sewa-menyewa.
- f. Surat Edaran Dirjen Moneter dalam negeri No.SE.4835/1983 tanggal 31 Agustus 1983 tentang ketentuan perpanjangan izin usaha perusahaan leasing dan perpanjangan penggunaan tenaga warga negara asing pada perusahaan leasing.
- g. Surat Edaran Dirjen Moneter dalam negeri No.SE.4835/1983 tanggal 1 September 1983 tentang tata cara dan prosedur pendirian kantor cabang dan kantor perwakilan perusahaan leasing.
- h. Surat Keputusan SK Menteri Keuangan RI No.S.742/MK.011/1984 tanggal 12 Juli 1984

mengenai PPh pasal 23 atas usaha financial leasing.

- i. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak No.SE.28/PJ.22/1984 tanggal 26 Juli 1984 mengenai pph pasal 23 atas usaha financial leasing.
- j. Keputusan Menteri Keuangan RI No.1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan sewa guna usaha.

Dengan demikian maka untuk pembuatan perjanjian leasing yang harus mengatur hak dan kewajiban dan hubungan hukum antara pihak-pihak yang bersangkutan, selain dari peraturan-peraturan dan pedoman-pedoman tersebut diatas, kita harus berpegang pada asas-asas dan ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Negara kita, dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi-yurisprudensi yang ada dan atau yang dituruti di Indonesia serta praktek-praktek bisnis yang telah berkembang dan lazim menjadi kebiasaan di negeri ini. Adapun Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian leasing, maka akan diuraikan pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian leasing terlebih dahulu:

1. Lessor, adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri keuangan dan melakukan kegiatan sewa guna usaha.
2. Lessee, adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari lessor.¹⁶ Selain kedua pihak diatas , maka ada pihak lain yang terlibat dalam perjanjian sewa guna usaha ini, yaitu "supplier (vendor/leveransir) sebagai penjual barang;¹⁷ setiap pihak mempunyai hak dan kewajiban dengan kepentingan masing-masing. Dari keterangan diatas dapat dijelaskan bahwa pihak-pihak yang berhubungan dengan perjanjian sewa guna usaha sedikitnya ada tiga pihak, yaitu:
 1. Lessor.
 2. Lesiie.
 3. Supllier (vendor, leveransir)".¹⁸

¹⁶ Budi Rachmat, *Op. Cit*, hlm, 25.

¹⁷ Abdulkadir Muhammad dan Rilda muniarti, *Op. Cit*, hlm.204

¹⁸ Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Op.Cit*. hlm. 4

Lessor sebagai “pihak yang menyewakan barang-barang modal sudah pasti menghendaki adanya jaminan-jaminan dari pihak lesse bahwa modal yang telah dikeluarkannya akan kembali.¹⁹ Jaminan ini merupakan hal yang pokok untuk mendapatkan fasilitas leasing bagi pihak yang ingin memperoleh fasilitas leasing tersebut, sehingga dikemudian hari ternyata pihak debitur (lesse) melakukan tindakan wanprestasi terhadap perjanjian, maka baru muncullah fungsi dari jaminan lesse. Sedangkan kelemahan dari pada transaksi sewa guna usaha dan/atau transaksi perusahaan pembiayaan dalam undang-undang, seperti halnya asuransi, maupun perbankan. Selain dari pada itu, transaksi sewa guna usaha mempunyai ciri-ciri yang melemahkan transaksi sewa guna usaha, yaitu:

1. Harga/tingkat suku bunga yang dikenakan kepada lesse biasanya lebih mahal/tinggi dibandingkan dengan bunga bank, walaupun hal ini tidak berlaku umum.
2. Pemahaman tentang transaksi sewa guna usaha belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat, akibat kurangnya informasi yang detail.
3. Lessor selaku pemilik barang modal yang dibiayai tidak melakukan pencantuman namanya di dalam bukti kepemilikan barang modal, walaupun harga jual/tingkat bunga transaksi sewa guna usaha secara rata-rata lebih mahal dari bank, perkembangan industri ini tetap meningkat dari waktu ke waktu karena lessor tidak mempunyai birokrasi yang berbelit-belit dan system administrasi yang diterapkan dalam satu atap sehingga Lessor sebagai: “pihak yang menyewakan barang-barang modal sudah pasti menghendaki adanya jaminan-jaminan dari pihak lesse bahwa modal yang telah dikeluarkannya akan kembali.

Jaminan ini merupakan hal yang pokok untuk mendapatkan fasilitas leasing bagi pihak yang ingin memperoleh fasilitas leasing tersebut, sehingga dikemudian hari ternyata pihak debitur (lesse) melakukan tindakan wanprestasi terhadap perjanjian, maka baru muncullah fungsi dari jaminan lesse. Sedangkan kelemahan dari pada transaksi sewa guna usaha dan/atau transaksi perusahaan

pembiayaan dalam undang-undang, seperti halnya asuransi, maupun perbankan. Selain dari pada itu, transaksi sewa guna usaha mempunyai ciri-ciri yang melemahkan transaksi sewa guna usaha, yaitu:

1. Harga/tingkat suku bunga yang dikenakan kepada lesse biasanya lebih mahal/tinggi dibandingkan dengan bunga bank, walaupun hal ini tidak berlaku umum.
2. Pemahaman tentang transaksi sewa guna usaha belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat, akibat kurangnya informasi yang detail.
3. Lessor selaku pemilik barang modal yang dibiayai tidak melakukan pencantuman namanya di dalam bukti kepemilikan barang modal.

Walaupun harga jual/tingkat bunga transaksi sewa guna usaha rata-rata lebih mahal dari bank, perkembangan industri ini tetap meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini dimungkinkan karena lessor tidak mempunyai birokrasi yang berbelit-belit dan system administrasi yang diterapkan dalam satu atap. Sehingga walaupun lesse dikenakan harga lebih mahal tidak menjadi masalah karena diimbangi dengan kecepatan pelayanan. Hal inilah yang menjadikan usaha sewa guna usaha tetap berkiprah walaupun jumlah bank banyak. Pada dasarnya perjanjian leasing merupakan bentuk perjanjian yang dilakukan dengan cara kontrak standar. Pihak lessee hanya dapat menyetujui ini dari perjanjian yang telah dipersiapkan sebelumnya oleh pihak lessor. Biasanya hak dan kewajiban pihak-pihak yang berhubungan dengan perjanjian leasing dalam perjanjian. Pihak lessor wajib menyediakan uang untuk membiayai (*finance*) pengadaan barang-barang yang dibutuhkan oleh pihak lease itu. Seluruh resiko obyek pada lessee dan pada umumnya pemeliharaannya menjadi kewajiban lessee. Dengan adanya pemenuhan kewajiban, lessor bentuk memperoleh suatu imbalan jasa (uang sewa) yang pada pokoknya merupakan tebusan berkala harga perolehan barang ditambah ongkos pembiayaan, dan lagi pula pihak lessee tetap berkewajiban membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut secara mengembalikan barang yang di lessee.

Kewajiban lessee untuk membayar seluruh jumlah imbalan jasa tersebut tidak berhenti tidak berkurang, walaupun barang yang

¹⁹ Kasmir, *Op. Cit.*, hlm. 259

menjadi obyek, lease itu musnah. Lessee tetap berkewajiban seluruh imbalan jasa walaupun lessee mungkin belum mulai menikmati kegunaan barang tersebut, karena misalnya barang musnah sebelum pemasangan. Lessor berhak memperoleh imbalan jasa tersebut ialah dikarenakan lessor harus membayar kembali dana berikut bunganya yang dipinjam lessor dari pihak ketiga untuk membiayai pembelian barang modal yang disediakan kepada lessee serta seluruh ongkos yang berkaitan ditambah dengan satu margin yang merupakan keuntungannya. Walaupun begitu kebutuhan komersial perusahaan yang meminjamkan lessee pada umumnya sama yaitu, mereka membutuhkan pembiayaan untuk perusahaannya. Dengan kata lain, perjanjian leasing bukanlah suatu perjanjian uang, akan tetapi suatu alternative untuk memperoleh pembiayaan bagi suatu perusahaan.

Dari penjelasan-penjelasan di atas, dapatlah kiranya penyusun dapat mengambil kesimpulan bahwa perjanjian leasing sebagaimana didefinisikan dalam Keputusan Bersama Tiga Menteri itu tidaklah sama dengan sewa beli, tidak sama dengan sewa menyewa, tidak sama dengan jual beli dengan angsuran ataupun dengan perjanjian pinjam uang. Perjanjian leasing adalah perjanjian yang mempunyai sifat-sifat tersendiri, yang berbeda dengan perjanjian-perjanjian yang telah disebutkan diatas.

Setiap transaksi leasing sekurang-kurangnya melibatkan 4 (empat) pihak yang berkepentingan, yaitu : lessor, lessee, supplier, dan bank atau kreditor.²⁰

1. Lessor adalah perusahaan leasing atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak lessee dalam bentuk barang modal. Lessor dalam financial lease bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan mendapatkan keuntungan,. Sedangkan dalam operating lease, lessor bertujuan mendapatkan keuntungan dari penyediaan barang serta pemberian jasa-jasa yang berkenaan dengan

pmeliharaan serta pengoperasian barang modal tersebut.

2. Lessee adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari lessor. Lessee dalam financial lease bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran atau secara berkala. Pada akhir kontrak, lessee memiliki hak untuk membeli barang yang di-lease dengan harga berdasarkan nilai sisa. Dalam operating lease, lease dapat memenuhi kebutuhan peralatannya disamping tenaga operator dan perawatan alat tersebut tanpa risiko bagi lessee terhadap kerusakan.
3. Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai oleh lessor. Dalam mekanisme financial lease, supplier langsung menyerahkan barang kepada lessee tanpa melalui pihak lessor sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Sebaliknya, dalam operating lease, supplier menjual barangnya langsung kepada lessor dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu secara tunai atau berkala.
4. Bank yang dalam suatu perjanjian atau kontrak leasing, pihak bank atau kreditor tidak terlibat secara langsung dalam kontrak tersebut, namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada lessor, terutama dalam mekanisme leverage lease di mana sumber dana pembiayaan lessor diperoleh melalui kredit bank. Pihak supplier dalam hal ini tidak tertutup kemungkinan menerima kredit dari bank, untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai objek leasing kepada lessee atau lessor. Dalam setiap transaksi leasing di dalamnya selalu melibatkan 3 pihak utama, yaitu: 1. Lessor adalah perusahaan sewa guna usaha atau di dalam hal ini pihak yang memiliki hak kepemilikan atas barang; 2. Lessee adalah perusahaan atau pihak pemakai barang yang bisa memiliki hak opsi pada akhir perjanjian; 3. Supplier adalah pihak penjual barang yang di sewaguna usahakan.

²⁰ Bank Dan Lembaga Keuangan Lain, Bab 7. Sewa Guna Usaha (Leasing), hlm 74-75
<http://staff.uny.ac.id/sites/default/files/pendidikan/amani%20novi%20yushita%20s.e/sewa%20guna%20usaha.pdf>, diakses tanggal 9 Des 2020.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian menurut KUHPerdato. Istilah perjanjian disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa belanda yakni *overeenkomst*. "perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. menurut subekti perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakansuatu hal. Dari ketentuan mengenai perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdato serta syarat sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdato dapat diambil pengertian bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan ikatan antara satu pihak dengan pihak lain. Dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan sepakat tanpa ada suatu paksaan baik itu dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian maupun dari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut.
2. Penyelesaian masalah apabila terjadi kredit bermasalah di perusahaan pembiayaan ditempuh dengan dua cara yaitu dengan jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur non-litigasi, penyelesaian kredit bermasalah ditempuh di luar jalur hukum seperti negosiasi, mediasi, konsultasi, penilaian/meminta pendapat ahli, evaluasi netral dini (*early neutral evaluation*), pencarian fakta netral (*neutral fact finding*). Yang banyak dilakukan perusahaan untuk menyelesaikan masalah adalah negoisasi dan musyawarah yaitu perusahaan pembiayaan selalu berusaha untuk menyelesaikan kredit bermasalah dengan cara persuasif yaitu melakukan pendekatan kepada konsumen untuk membayar angsuran atau menyelesaikan kreditnya dengan perusahaan pembiayaan. Sedangkan jalur litigasi, penyelesaian masalah ditempuh melalui jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

B. Saran

1. Pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan oleh KUH Perdata kepada para pihak dalam perjanjian/kontrak leasing, sebaiknya bagi para pihak yang membuatnya harus berdasarkan asas itikad baik. Agar mengurangi terjadinya perselisihan diantara para pihak yang terkait didalam perjanjian pada saat pelaksanaan perjanjian. Dengan adanya Perjanjian leasing diharapkan kedua belah pihak harus benar-benar memahami isi kontrak yang disepakati bersama dan diharapkan para pihak benar-benar dapat mealaksanakan isi kontrak tersebut, sehingga tidak akan menimbulkan wanprestasi.
2. Konsumen yang melakukan perjanjian kepada perusahaan leasing harus benar-benar mengetahui apa isi kontrak dalam perjanjian leasing tersebut sehingga dapat menghindarkan selisih paham antara kedua belah pihak dan untuk perusahaan leasing seharusnya memberikan informasi yang benar, jujur, dan jelas kepada konsumen sehingga terhindar tentang cacat hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Ade Arthesa dan Edia Hendiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, 2006
- Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*,: Gramedia, Jakarta, 1994
- Faried Wijaya, *Lembaga-lembaga Keuangan dan Bank Perkembangan, Teori dan Kebijakan*, BFE, Yogyakarta, 1991
- Gunawan widjaya & Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada. 2003
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009
- J.satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 1992
- Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Cetakan II, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990)
- Kartini Muljadi dan Gunawan widjaya, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004

- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III HUKUM Perikatan Dengan Penjelasannya*, Bandung: Alumni, 1993
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001
- Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teory dan Praktek*, (Bandung; Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1999)
- M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986)
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju, 1994
- R.M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung: Tarsito, 1978