



**PERLINDUNGAN TERHADAP LESSEE USAHA DALAM
PERJANJIAN SEWA GUNA SEBAGAI KONTRAK BAKU**
*Protection Of Business Lessees In Lease Agreements As Standard
Contracts*

Sudjana

Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran
sdjana@yahoo.com

Naskah dikirim : 11 Agustus 2022

Naskah diterima untuk diterbitkan : 29 Agustus 2023

DOI : 10.34010/rnlj.v%vi%i.7858

ABSTRACT

This study aims to determine the clarity of existence (leasing) in agreement and leasing law in the perspective of standard agreements. The method of approach is juridical normative and the data is analyzed in a qualitative normative way to produce descriptive data based on the study of statutory norms. The results of the study show that leasing in treaty law has 2 (two) financing categories, namely finance lease (lease with option rights) and operating lease (lease without option rights). In contract law, the operating lease has the aspect of a lease agreement while the finance lease is more in line with the aspect of buying and selling, but each of these aspects compared to the financing category still has a difference. Whereas leasing in the standard agreement perspective applies in accordance with freedom of contract vide Article 1320 jo Article 1338 of the Civil Code as long as it does not lead to eliminating the responsibility of the business actor (exenorasi classula), but considering the lease agreement unilaterally determined by the lessor, the position of the lessee is still weak legal protection through legal action that can be carried out, for example filing a claim for compensation, costs and interest.

Keywords: *protection; leasing; standard agreement.*

ABSTRAK

Kajian ini bertujuan untuk menentukan kejelasan eksistensi (*leasing*) dalam hukum perjanjian dan leasing dalam perspektif perjanjian baku. Metode pendekatan adalah yuridis normatif dan data tersebut dianalisis secara normatif kualitatif untuk menghasilkan data deskriptif berdasarkan kajian norma perundang-undangan.. Hasil kajian menunjukkan bahwa leasing dalam hukum perjanjian yang mempunyai 2 (dua) kategori pembiayaan yaitu *finance lease* (sewa guna dengan hak opsi) dan *operating lease* (sewa guna tanpa hak opsi). Dalam hukum perjanjian, *operating lease* memiliki aspek perjanjian sewa menyewa sedangkan *finance lease* lebih sesuai dengan aspek jual beli, tetapi masing-masing aspek tersebut dibandingkan dengan kategori pembiayaannya tetap memiliki perbedaan. Sedangkan leasing dalam perspektif perjanjian baku berlaku sesuai dengan kebebasan berkontrak vide Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata selama tidak mengarah kepada menghilangkan tanggung jawab pelaku usaha (klasula eksenorasi), tetapi mengingat klausula perjanjian leasing ditentukan secara sepihak oleh *lessor*, maka kedudukan *lessee* lemah meskipun tetap mendapat perlindungan hukum melalui tindakan hukum yang dapat dilakukan, misalnya mengajukan gugatan ganti rugi, biaya dan bunga.

Kata kunci: *perlindungan; leasing; perjanjian baku.*

PENDAHULUAN

Modal merupakan faktor penting bagi pengusaha dalam melakukan pembiayaan untuk pengembangan bisnis yang bersumber dari dalam (internal) dan dari luar (eksternal) perusahaan. Pemenuhan modal secara internal bersumber dari perusahaan itu sendiri sedangkan pemenuhan kebutuhan modal secara eksternal berasal dari pihak luar,

sebagai contoh adalah lembaga keuangan. Lembaga keuangan yang dapat digunakan dalam pemenuhan modal dapat dibedakan lembaga keuangan bank, dan nonbank misalnya lembaga pembiayaan,¹ yang menjadi solusi untuk penyediaan dana atau barang modal bagi perusahaan yang memerlukannya tetapi tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito atau tabungan. Salah satu kegiatan usaha perusahaan pembiayaan adalah sewa guna usaha (*leasing*) yang menjalankan kegiatan usahanya memberikan pinjaman (*lessor*) tidak berupa dana tetapi memberikan barang modal yang pembayarannya dapat diangsur oleh pihak penerima *leasing* (*lessee*).

Pada saat ini peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan sewa guna usaha adalah Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.010/2009 tentang Perusahaan Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan *Leasing*). Tercatat 198 perusahaan *leasing* yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, tetapi data ini dapat saja berubah yang disebabkan ada nama perusahaan *finance* baru yang berdiri atau ada perusahaan *finance* lama yang ijin-nya dibekukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) karena melanggar/tidak memenuhi syarat peraturan.²

Sewa guna usaha pada hakekatnya adalah suatu perjanjian, karena itu berlaku ketentuan umum yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), sehingga dapat dikategorikan sebagai perikatan yang lahir karena perjanjian, sehingga perjanjian *leasing* merupakan perjanjian tak bernama atau *onbenoemde overeenkomst* (innominat).³ Kontrak innominat (tidak bernama) adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, sehingga belum dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴ Terjemahan “hak sewa guna usaha” untuk istilah *leasing* menunjukkan bahwa perusahaan pembiayaan tersebut berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, tetapi dari sisi lain *lessee* juga membeli barang modal tersebut yang pembayarannya dilakukan secara cicilan, sehingga kategorinya mirip perjanjian jual beli. Penentuan aspek perjanjian sewa menyewa dan jual beli pada *leasing* penting, karena prinsip-prinsip hukum kedua perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPperdata berbeda, sehingga pengaturan, penerapan norma dan akibat hukum yang ditimbulkannya juga berbeda.

Penggunaan kontrak baku pada perjanjian *leasing* menunjukkan satu sisi dominasi oleh pelaku usaha atau perusahaan. Perusahaan-perusahaan menciptakan bentuk kontrak sebagai bagian untuk menstabilkan hubungan pasar eksternal mereka dengan alasan keseragaman dan efisiensi dalam memberi pelayanan kepada para

¹ Siti Mahmudah. (2018, 206), “Kedudukan *Lessor* Dalam Perjanjian Operasional *Leasing* Terhadap Kepailitan *Lessee* Di Indonesia”, *Diponegoro Private Law Review*”, 2 (1).

² Anonim, <https://www.bisnisjasa.id/2018/10/list-nama-perusahaan-leasing-di-indonesia.html>. [Accessed Maret 7, 2022].

³ Bandingkan Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm 67. Lihat pula Suprawito, Pelindungan Hukum Terhadap Lessee Dalam Perjanjian Baku Sewa Guna Usaha (*Leasing*) (Kajian Hukum Normatif Pasal 10 dan Pasal 11 Perjanjian Pembiayaan Konsumen PT Verena Multi Finance Tbk), Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang (2013).

⁴ Made Ester Ida Oka Patty, *Pelaksanaan Kontrak Karya Antara Pemerintah Republik Indonesia Dengan Perseroan Terbatas (PT) Avocet Bolaang Mongondow*, Tesis, (2008), hlm 57 sebagaimana dikutip oleh Azahery Insan Kamil (2015, 147), Hukum Kontrak Dalam Perspektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama Dengan Perjanjian Tidak Bernama), Jurnal *Serambi Hukum* Vol. 08 No. 02 (Agustus 2014 – Januari 2015).

konsumen, perusahaan telah merumuskan seluruh atau sebagian besar klausula perjanjian secara sepihak.⁵ Oleh karena itu timbul permasalahan berkaitan dengan perlindungan bagi *lessee*.

Berdasarkan hal itu, kajian ini mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kualifikasi lembaga pembiayaan leasing dalam perspektif Hukum Perjanjian?
2. Bagaimana perlindungan *lessee* dalam perjanjian leasing sebagai kontrak baku?

Ada beberapa kajian berkaitan dengan kontrak baku dan Leasing, seperti Mu'adil Faizin "Keabsahan Klausula Eksonerasi Perjanjian Baku Dalam Perspektif Hukum Islam" (ISTINBATH Jurnal Hukum 14 (01) membahas, May 2017); Sukmawati "Pelaksanaan Perjanjian Leasing Dan Permasalahannya Pada PT Swadharma Indotama Finance Semarang" (Jurnal Law and Justice, Vol. 3 No. 2 Oktober 2018); dan Sri Lestari Poernomo "Standar Kontrak dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen" (Jurnal Penelitian Hukum De Jure Vol.19 No.1, Maret 201 2019). Namun ketiga tema dan permasalahannya penelitian tersebut berbeda dengan kajian penulis karena itu artikel ini dapat dipertanggungjawabkan orisinalitasnya.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam kajian ini adalah pendekatan yuridis normatif⁶ yaitu dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁷ Teknik pengumpulan data bersumber dari data sekunder yang meliputi bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder (pendapat para ahli) dan bahan hukum tersier (kamus, internet dan lain sebagainya). Sedangkan analisis data dilakukan secara normatif kualitatif yaitu untuk menghasilkan data deskriptif berdasarkan kajian norma perundang-undangan, sehingga tidak menggunakan rumus statistik.

PEMBAHASAN

Kualifikasi Leasing dalam Perspektif Perjanjian

a. Aspek Perjanjian Sewa Menyewa dalam Leasing

Istilah *leasing* berasal dari bahasa Inggris, yaitu dari kata "*lease*" yang berarti sewa-menyewa. Pada dasarnya *leasing* merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa menyewa yang kemudian berkembang dalam bentuk khusus serta mengalami perubahan fungsi menjadi salah satu jenis pembiayaan. Dalam bahasa Indonesia, leasing sering diistilahkan dengan sewa guna usaha.⁸ Leasing atau Sewa Guna Usaha adalah perusahaan, yaitu setiap bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, untuk tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba di

⁵ Ridwan Khairandy (2007), *Keabsahan Perjanjian Standar Pasca Berlakunya Undang-Undang Pelindungan Konsumen*. Jogjakarta: hlm 1.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (2009), Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 93.

⁷ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji (2015) *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Pers), hlm 13-14.

⁸ Munir Fuady (2012). *Hukum Tentang Pembiayaan* (Dalam Teori dan Praktik). Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 10. Lihat juga Muhammad Izuddin Zakki. (2013, 184). *Transaksi Leasing Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam*, *Jurnal Epistemé*. 8 (1).

bidang pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal. Perusahaan pembiayaan adalah badan usaha yang khusus didirikan untuk melakukan sewa guna usaha, anjak piutang, pembiayaan konsumen, dan/atau usaha kartu kredit.

Pengertian menurut *Equipment Leasing Association*, leasing adalah perjanjian antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih oleh *lessee*. Hak kepemilikan atas barang modal tersebut ada pada *lessor* sedangkan *lessee* hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan beberapa pengertian di atas maka terdapat beberapa unsur mengenai sewa guna usaha, yaitu:⁹

- a. Adanya suatu perusahaan pembiayaan (*lessor*);
- b. Adanya calon penyewa guna usaha (*lessee*);
- c. Penyediaan barang modal;
- d. Keterbatasan jangka waktu;
- e. Pembayaran secara berkala;
- f. Hak opsi bagi *lessee*;
- g. Ada nilai sisa (*residu*).

Sewa guna usaha (*leasing*) merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.¹⁰ *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 opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.¹¹

Menurut Halim¹² pengertian sewa guna usaha (*leasing*) pada hakekatnya merupakan suatu perjanjian atau kontrak antara *lessor* dengan *lessee* untuk menyewakan suatu asset misalnya mesin dan peralatan pabrik, gedung, kendaraan, mesin fotocopy, komputer dan sebagainya.¹³ Dalam hal ini ada dua pihak utama yaitu *lessee* (pengguna peralatan) dan *lessor* adalah pemilik peralatan.¹⁴ Namun Apabila *lessor* tidak memiliki barang yang diperlukan oleh *lessee*, dana yang memadai dan pertunya perusahaan penanggung resiko, maka terdapat 5 (lima), yaitu pihak yaitu: *lessor*; *lessee*; *supplier*, bank dan asuransi.

Lessor adalah perusahaan leasing atau pihak yang memberikan jasa pembiayaan kepada pihak *lessee* dalam bentuk barang modal. *Lessee* adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor* yang pada akhir kontrak, memiliki hak opsi atas barang tersebut yaitu *lessee* dapat memilih untuk membeli barang yang di-*lease* dengan harga berdasarkan nilai sisa atau melakukan perjanjian leasing yang baru. *Supplier* adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada *lessee* dengan pembayaran secara tunai oleh *lessor*. Bank atau kreditor tidak terlibat secara langsung dalam kontrak tersebut,

⁹ Aprilianti (2011, 317) Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee dan Lessor, *Fiat Justitia* Jurnal Ilmu Hukum Volume 5 No.3, September-Desember 2011.

¹⁰ Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden No 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.

¹¹ Ahmad Muliadi (2013), *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Akademia Permata), hlm 7.

¹² Abdul Halim (2009), *Analisis Kelayakan Investasi Bisnis (Kajian dari Aspek Keuangan)*, (Yogyakarta Graha Ilmu), hlm 169.

¹³ Ross, W. Westerfield dan Bradford D. Jordan (2009), *Pengantar Keuangan Perusahaan*. Alih bahasa: Ali Akbar, Rafika Yuniasih dan Christine. Buku 2. Ed. 8. (Jakarta: Salemba Empat), hlm 556.

¹⁴ *Ibid*.

namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor* dan ada kemungkinan *supplier* juga menerima kredit dari bank, untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai objek *leasing* kepada *lessee* atau *lessor*, sedangkan perusahaan asuransi adalah penanggung resiko apabila dalam perjanjian *leasing* timbul peristiwa yang tidak tentu.

Keunggulan *leasing* bagi pihak *lessee* untuk *me-lease* dari membeli¹⁵:

1. Tanpa ada uang muka (*no down payment*) sangat menarik bagi perusahaan yang tidak memiliki kas yang cukup untuk membayar uang muka atau perusahaan yang ingin menggunakan modal yang tersedia untuk tujuan operasi serta investasi lainnya;
2. Menghindari resiko pemilikan (*avoids risks of ownership*) harga seperti kerugian karena bencana, keausan, kondisi perekonomian. *Lessee* boleh menghentikan *lease* meskipun dikenakan denda, dan dengan demikian menghindarkan penanggungan risiko dari kejadian tersebut;
3. *Flexibility* Jika *assets* di-*lease*, perusahaan dapat lebih muda mengganti *assets* sebagai respon atas perubahan.

Keunggulan *lease* bagi pihak *lessor* meliputi:

1. Meningkatkan Penjualan (*increased sales*) karena penawaran produk melalui *leasing* kepada pelanggan potensial, dapat meningkatkan penjualan dalam jumlah besar. Alasannya kemungkinan para pelanggan tidak mau atau ada yang tidak mampu membeli harta tersebut secara tunai.
2. Kelangsungan hubungan dengan *lessee* (*ongoing business relationship with lessee*) Jika harga dijual, pembeli terkadang tidak mengadakan transaksi lagi dengan penjualnya. Namun dalam *leasing*, *lessor* dan *lessee* tetap berhubungan selama periode tertentu, dan hubungan bisnis jangka panjang dapat selalu dibina.
3. Nilai sisa dipertahankan (*residual value retained*) karena dalam perjanjian *lease*, hak atas harta yang di-*lease* tidak pernah beralih kepada *lessee*. *Lessor* beruntung dari kondisi ekonomi yang membuat nilai residu yang besar pada akhir periode *lease*. *Lessor* dapat *me-lease* kembali aktiva itu kepada *lessee* lain atau menjualnya dan memperoleh keuntungan pada saat itu juga.

Kerugian/kelemahan antara lain sebagai berikut:¹⁶

1. Pembiayaan secara *leasing* merupakan sumber pembiayaan yang relatif mahal bila dibandingkan dengan kredit investasi dari bank. Hal ini terjadi karena sumber dana *lessor* pada umumnya dari bank atau lembaga keuangan bukan bank.
2. Barang modal yang di-*lease* tidak dapat dicantumkan sebagai unsur aktiva *lessee* untuk tujuan “*Collateral Credit*” dari Bank, yaitu “*trade creditor*” mungkin akan menilai perusahaan tersebut memiliki posisi keuangan yang lemah.
3. Bagi para perusahaan tertentu kadang-kadang timbul masalah prestise antara memiliki barang modal sendiri atau *lease*.

¹⁵ Meiky Sumual, Dhullo Afandi, (2016, 638) Analisis Perlakuan Akuntansi Leasing dan Pelaporannya Pada PT. Astra Sedaya Finance Di Manado, Jurnal Berkala Ilmiah *Efisiensi* Volume 16 No. 04.

¹⁶ Anonim, <http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2010/02/kuntungan-dan-kerugian-leasing/> [Accessed Juli 5, 2022].

4. Resiko yang lebih besar pada lessor, artinya adanya tanggung jawab yang menuntut pihak ketiga jika terjadi kecelakaan atau kerusakan atas barang orang lain yang disebabkan oleh “lease property” tersebut, dan juga lessor belum tentu yakin bahwa barang lease tersebut bebas dari berbagai ikatan seperti “liens” (gadai) “preferences”, “priorities”, “charges” atau kepentingan-kepentingan lainnya.

Leasing melibatkan beberapa pihak, sehingga dapat dikategorikan sebagai perjanjian yaitu suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁷ Perjanjian *leasing* dikategorikan sebagai perjanjian standar atau perjanjian baku karena klausulanya ditentukan secara sepihak oleh *lessor*, tetapi mengingat lessee membubuhkan tandatangannya maka secara hukum dianggap ada kesepakatan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, artinya para pihak dapat secara bebas menentukan klausula dalam perjanjian tetapi harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Akibat Perjanjian yang dibuat oleh pihak, maka perjanjian tersebut mengikat sebagai Undang-undang, artinya harus dilaksanakan, tidak dapat diputuskan secara sepihak kecuali sepakat kedua belah pihak atau karena alasan tertentu yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup dan perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁸ Itikad baik terletak pada tindakan yang dilakukan oleh para pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksana sesuatu hal. Menurut Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), itikad baik hendaknya diartikan sebagai :¹⁹

- a. Kejujuran pada waktu membuat kontrak
- b. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya).
- c. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut.

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak tersebut mengakibatkan para pihak terikat²⁰ untuk melakukan sesuatu atau prestasi, yaitu memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.²¹ Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban *lessor* atau *supplier* untuk menyerahkan barang yang bersangkutan kepada *lessee* dan untuk merawatnya sampai saat penyerahan.²²

Sejak perjanjian *leasing* yang dibuat berlaku, maka barang yang akan diserahkan oleh *lessor* atau *supplier* menjadi tanggungjawabnya sehingga jika lalai untuk

¹⁷ Pasal 1313 KUHPerdara.

¹⁸ *Ibid*, Pasal 1338.

¹⁹ Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) (tanpa tahun), *Simposium Hukum Perdata Nasional*, Kerjasama BPHN-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

²⁰ Perikatan merupakan hubungan hukum (hubungan yang akibatnya diatur oleh hukum) yang menimbulkan hak dan kewajiban

²¹ Pasal 1234 KUHPerdara.

²² *Ibid*, Pasal 1235.

menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang tersebut menjadi tanggung jawab *lessor* atau *supplier*. Bahkan *lessee* dapat menuntut ganti biaya, kerugian dan bunga apabila *lessor* atau *supplier* tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya.²³ Namun dalam praktek, biasanya *lessor* atau *supplier* tidak dapat menyerahkan barang yang sudah disetujui dalam perjanjian *leasing*, mengganti dengan barang baru yang sejenis sesuai persetujuan *lessee*.

Perjanjian (*leasing*) mempunyai beberapa sifat:²⁴

- a. Konsensual yaitu perjanjian yang terjadi apabila para pihak-pihak tercapai kata sepakat dan kata sepakat itu mengenai barang-barang modal dan harganya, maksudnya perjanjian sewa guna usaha itu sudah lahir pada detik tercapainya kata sepakat mengenai jangka waktu kontrak dengan masa barang modal secara ekonomis dan harganya dibayar secara berkala;
- b. Formal yaitu perjanjian yang didapat atas dasar persetujuan antara para pihak yang didasarkan pada kata sepakat yang dinyatakan dengan suatu akta tertulis, jadi dalam perjanjian sewa guna usaha selalu diikuti dengan surat perjanjian sewa guna usaha yang dibuat oleh *lessor*;
- c. Kekuatan mengikat dari perjanjian sewa guna usaha, yaitu perjanjian sewa guna usaha yang dibuat oleh *lessor* dan *lessee* secara sah berlaku seperti Undang-Undang dan mengikat mereka;
- d. Asas kepribadian dari perjanjian sewa guna usaha, dalam hal ini mengandung hak dan kewajiban *lessee* dan *lessor*. *Lessor* mempunyai kewajiban menyerahkan barang modal, sedangkan *lessee* memperoleh hak untuk memakai barang modal tersebut setelah memenuhi kewajibannya dalam perjanjian sewa guna usaha. Jadi, perjanjian sewa guna usaha hanya mengikat *lessor* dan *lessee*.

Leasing merupakan perjanjian yang mengandung makna sewa menyewa, sehingga ketentuan yang menyangkut sewa menyewa dan jual beli dalam KUHPerdara dapat diberlakukan. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Proses terjadinya perjanjian sewa guna usaha:²⁵

- a. Tahap pra-kontraktual (sebelum terjadinya perjanjian) Pada tahap ini terdiri dari beberapa rangkaian kegiatan yang meliputi:
 - 1) Negosiasi (tawar menawar), merupakan langkah awal yang terjadi antara calon *lessee* dengan *supplier*, dimana antara keduanya terjadi proses saling tawar menawar mengenai penentuan dan penawaran harga dan barang objek sewa guna usaha;
 - 2) Konfirmasi (pemberitahuan), merupakan langkah lebih lanjut setelah pihak *lessee* dan *supplier* sepakat mengenai barang objek sewa guna usaha dan harganya, kemudian calon *lessee* mengajukan permohonan kepada pihak *lessor* untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan sewa guna usaha. Pada tahap ini calon *lessee* diharuskan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan oleh pihak *lessor*;

²³ *Ibid*, Pasal 1236.

²⁴ Aprianti, *op.cit*, 318-319.

²⁵ *Ibid*.

- 3) Evaluasi kelayakan, tahap pemeriksaan formulir permohonan, kelengkapan persyaratan, pengamatan secara langsung akan usaha dari calon *lessee* tersebut;
- 4) Keputusan, merupakan tahap terakhir, pihak *lessor* memberikan penilaian tentang fasilitas sewa guna usaha dapat diberikan atau tidak kepada calon *lessee*.

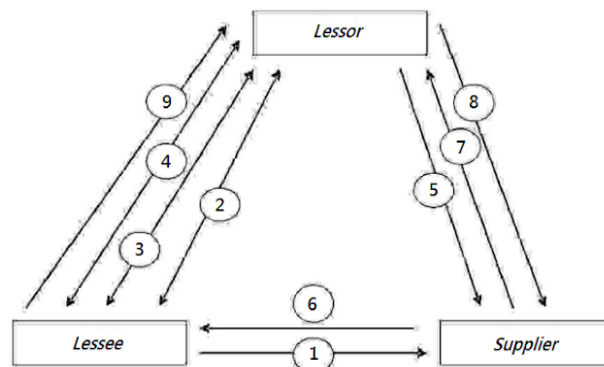
Tahap kontraktual (terjadinya perjanjian) merupakan rangkaian kegiatan penandatanganan perjanjian oleh pihak calon *lessee* dengan pihak *lessor* yang merupakan bukti bahwa calon *lessee* telah sepakat mengenai isi dari perjanjian standar yang telah dibuat oleh pihak *lessor*. Pada tahap ini kedua pihak telah sepakat untuk menjalankan hak dan kewajibannya masing-masing sesuai dengan isi perjanjian.

Mekanisme *leasing* sebagai berikut:²⁶

1. *Lessee* menghubungi *supplier* untuk pemilihan dan penentuan jenis barang, spesifikasi, harga, jangka waktu pengiriman, jaminan purnajual atas barang yang akan di-*lease*;
2. *Lessee* melakukan negosiasi dengan *lessor* mengenai kebutuhan pembiayaan barang modal. Pada tahap awal ini, *lessee* dapat meminta *lease quotation* yang tidak mengikat dari *lessor*. Dalam *lease quotation* ini dimuat mengenai syarat-syarat pokok pembiayaan *leasing* antara lain : keterangan barang, *cash security deposit*, *residual value*, asuransi, biaya administrasi, jaminan uang sewa dan persyaratan-persyaratan lainnya;
3. *Lessor* mengirimkan *letter of offer* atau *commitment letter* kepada *lessee* yang berisi syarat-syarat pokok persetujuan *lessor* untuk membiayai barang modal yang dibutuhkan *lessee* tersebut. Apabila *lessee* menyetujui semua ketentuan dan persyaratan dalam *letter of offer*, kemudian *lessee* menandatangani dan mengembalikannya kepada *lessor*;
4. Penandatanganan kontrak *leasing* setelah semua persyaratan dipenuhi *lessee*. Kontrak *leasing* tersebut sekurang-kurangnya mencakup hal-hal antara lain : pihak-pihak yang terlibat, hak milik, jangka waktu, jasa *leasing*, opsi bagi *lessee*, penutupan asuransi, tanggung jawab atas objek *leasing*, perpajakan, jadwal pembayaran angsuran sewa dan sebagainya;
5. Pengiriman order beli kepada *supplier* disertai instruksi pengiriman barang kepada *lessee* sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui;
6. Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh *lessee* sesuai pesanan. Selanjutnya *lessee* menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar dan diserahkan kepada *supplier* ;
7. Penyerahan dokumen oleh *supplier* kepada *lessor* termasuk faktur dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya;
8. Pembayaran oleh *lessor* kepada *supplier*;
9. Pembayaran angsuran (*lease payment*) secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya.

Untuk lebih jelas mekanisme *leasing* dapat dilihat dari gambar sebagai berikut:

²⁶ *Ibid.*



Dalam Perjanjian *leasing*, *lessee* mula-mula berkedudukan sebagai penyewa, hanya menikmati barang modal yang diterima dari *lessor*. Ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara: "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak".

Pihak yang menyewakan (*lessor*) karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.²⁷

Dalam praktek pelanggaran kewajiban *lessor* memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa, dalam arti *lessee* tidak mendapat gangguan dari pihak lain jarang terjadi karena barang modal yang diserahkan oleh *lessor* atau *supplier* yang biasanya sebuah badan usaha kepada *lessee* dapat dipastikan milik *lessor* atau *supplier* yang bersangkutan.

Pihak yang menyewakan (*lessor*) harus menanggung penyewa (*lessee*) terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi.²⁸ Dalam praktek ketentuan *lessor* wajib memberikan ganti rugi jarang terjadi karena biasanya apabila terjadi demikian, *lessee* meminta penggantian barnagn modal yang baru.

Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa (*lessee*) dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.²⁹ kejadian yang tidak disengaja dalam pasal tersebut tidak jelas, apakah perbuatan *lessor* atau *lessee*, tetapi kejadian yang tak sengaja tersebut dalam praktek lazimnya diertanggunggukan kepada perusahaan asuransi, sehingga apabila terjadi peristiwa tersebut, perusahaan asuransi memberikan ganti rugi.

²⁷ Pasal 1550 KUHPerdara.

²⁸ *Ibid*, Pasal 1552.

²⁹ *Ibid*, Pasal 1553.

Penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam persetujuan.³⁰ Hal ini sebagai konsekuensi bahwa *lessee* sebagai penyewa barang modal bukan pemilik, sehingga apabila mengulang sewakan kepada pihak lain bukan hanya mendapat sanksi perdata tetapi juga pelanggaran terhadap hukum pidana (penggelapan). Dalam praktek hal ini dapat terjadi karena ketidaktahuan *lessee* bahwa kedudukannya sebagai penyewa bukan pemilik, sehingga *leesee* mengulangsewakan barang modal tersebut kepada pihak lain tanpa seizin *lessor*.

Penyewa (*leesee*) harus menepati dua kewajiban utama:

1. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan;
2. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.³¹

Kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat 1 KUHPperdata).
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat 2 KUH Perdata).
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPperdata Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPperdata)
4. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPperdata).

Hak dan kewajiban *Lessor* (pihak yang menyewakan)³²

Hak *Lessor*:

1. Menerima pembayaran secara lunas terhadap objek *leasing*;
2. Melakukan pengecekan terhadap objek *leasing*;
3. Menahan atau menarik kembali objek *leasing*.

Kewajiban *Lessor*:

1. Menyerahkan objek *leasing*;
2. Bertanggungjawab pada objek *leasing* yang disewakan;
3. Menanggung biaya asuransi dan biaya pengiriman;
4. Menyediakan dan mengirimkan instruktur.

Hak dan kewajiban *Lessee* (pihak penyewa):

Hak *Lessee*:

1. Berhak atas objek *leasing* yang telah disepakati dan disetujui sebelumnya;
2. Berhak atas pembinaan instruktur yang diberikan oleh *Lessor*;

³⁰ *Ibid*, Pasal 1559.

³¹ *Ibid*, Pasal 1560.

³² Anonim, <https://www.akuntansilengkap.com/ekonomi/perjanjian-kegiatan-contoh-leasing/> [Accessed Juli 9, 2022].

3. Berhak atas hak pilih (opsi);
4. Berhak untuk meminta perpanjangan waktu masa sewa.

Kewajiban *Lessee*:

1. Membayar harga sewa untuk objek *leasing*;
2. Menanggung kerusakan objek *leasing* kecuali terjadi *force majeure*;
3. Tidak diperbolehkan memindahkan hak guna sewa.

Penyewa (*lessee*) bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya.³³ Akan tetapi *lessee* tidak bertanggung jawab atas kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan penyewa.³⁴ Resiko atas kerugian atas barang modal yang menjadi obyek *leasing* diantisipasi oleh *lessor* dengan cara mengalihkan resiko tersebut kepada perusahaan asuransi yang preminya dibebankan kepada *lessee* sebagai biaya administrasi.

Persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa.³⁵ Dalam hal *lessee* meninggal, ahli waris bertanggungjawab untuk membayar cicilan barang modal dan memiliki hak untuk meneruskan pemanfaatan barang modal tersebut sampai dengan berakhirnya perjanjian *leasing*. Apabila *lessor* meninggal, juga tidak akan menimbulkan masalah karena perusahaan *leasing* statusnya badan usaha atau subyek hukum badan sehingga dengan meninggalnya pimpinan, pimpinan pengganti meneruskan perjanjian *leasing* tersebut.

Apabila dikaitkan dengan Teknik pembiayaan *leasing* yang terdiri dari 2 kategori pembiayaan yaitu pada *finance lease* (sewa guna dengan hak opsi) dan *operating lease* (sewa guna tanpa hak opsi), maka aspek perjanjian sewa menyewa lebih sesuai sedangkan pada *operating lease* (sewa guna tanpa hak opsi). Namun, tetap saja ada perbedaan dengan perjanjian sewa menyewa. Adapun perbedaan tersebut sebagai berikut:³⁶

Hal	Leasing (<i>operating lease</i>)	Perjanjian Sewa menyewa
Jangka waktu	Focus utama karena dengan berakhirnya jangka waktu, <i>lessee</i> memiliki hak opsi	bukan fokus utama sehingga pihak penyewa dapat saja menyewa barang dalam jangka waktu yang tidak dibatasi
Jenis perjanjian	Nominatif, yaitu jenis perjanjian yang sudah diatur dalam KUHPerdara	Perjanjian innominatif (tidak diatur dalam KUHPerdara), yang disebut sebagai salah satu lembaga pembiayaan badan usaha
Para pihak	Badan usaha	Para pihak dapat perorangan
Hak opsi	ada	tidak ada

Leasing kategori *operating lease*, *lessor* sengaja membeli barang modal dan selanjutnya di-lease-kan, jumlah seluruh pembayaran berkala tidak mencakup jumlah

³³ *Ibid*, Pasal 1564.

³⁴ *Ibid*, Pasal 1565.

³⁵ *Ibid*, Pasal 1575.

³⁶ Anonim, <https://esenha.leasing-sebagai-salah-satu-lembaga-pembiayaan/> [Accessed Juni 5, 2022].

biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. *Operating lease* atau kadang-kadang juga disebut dengan sewa guna usaha biasa adalah suatu perjanjian kontrak antara *lessor* dengan *lessee* dengan ketentuan :

- a. *Lessor* sebagai pemilik objek *leasing* kemudian menyerahkan kepada pihak *lessee* untuk digunakan dengan jangka waktu relatif lebih pendek daripada umur ekonomis barang modal tersebut.
- b. *Lessee* atas penggunaan barang modal tersebut, membayar sejumlah sewa secara berkala kepada *lessor* yang jumlahnya tidak meliputi jumlah keseluruhan biaya perolehan barang tersebut beserta bunganya atau disebut juga *non full pay out lease*.
- c. *Lessor* menanggung segala risiko ekonomis dan pemeliharaan atas barang-barang tersebut.
- d. *Lessee* pada akhir kontrak harus mengembalikan objek *lease* pada *lessor*.
- e. *Lessee* biasanya dapat membatalkan perjanjian kontrak *leasing* sewaktu-waktu atau disebut *cancelable operating lease* dalam pelaksanaannya membutuhkan suatu keahlian khusus terutama untuk pemeliharaannya dan pemasaran kembali barang modal yang dilease-kan tersebut. Oleh karena itu berbeda dengan *finance lease* objek *leasing* di akhir masa kontrak merupakan hak milik *lessor* untuk kemudian dilakukan pemasaran kembali barang modal tersebut. *Lessor* dalam *operating lease* bertanggung jawab atas segala biaya pelaksanaan *lease* antara lain misalnya, biaya asuransi, pembayaran pajak dan pemeliharaan barang modal. Perbedaan lain dengan *finance lease* adalah angsuran *operating lease* tidak menggambarkan keseluruhan biaya perolehan barang. Hal ini disebabkan *lessor* mengharapkan keuntungan dari kontrak *leasing* berikutnya.

Dalam praktiknya, kegiatan *finance lease* dibagi lagi ke dalam dua bentuk:

1. *Direct finance lease*, dalam kegiatan ini pihak *lessor* membeli barang modal atas permintaan *lessee* dan menyewakan barang tersebut kepada *lessee*. Dalam kegiatan ini yang dilakukan *lessor* hanyalah untuk memenuhi kebutuhan pihak *lessee*.
2. *Sales and lease back*, dalam kegiatan ini pihak *lessee* menjual barang modalnya kepada *lessor* untuk dilakukan kontrak sewa guna usaha atas barang tersebut. Metode ini digunakan untuk menambah modal kerja pihak *lessee*.

b. Aspek Perjanjian Jual Beli dalam Leasing

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.³⁷ Aspek jual beli³⁸ *finance lease* dilakukan melalui kesepakatan antara *lessor* dengan *lessee* disertai dengan membayar sisa harga dari barang yang telah disewa guna. Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616. Namun dalam *leasing* penyerahan barang modal tidak perlu dilakukan lagi karena barang tersebut sudah berada pada *lessee* (*traditio brevi manu*)³⁹, sehingga penyerahan nyata tidak diperlukan lagi. Berkaitan dengan peralihan hak milik, terdapat

³⁷ Pasal 1458 KUHPerduta.

³⁸ 1457 "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan".

³⁹ Pasal 612 ayat (2) "Penyerahan tidak diharuskan, bila barang-barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya".

perbedaan antara jual beli dengan *leasing*, yaitu hak milik pada perjanjian jual beli beralih setelah adanya penyerahan,⁴⁰ sedangkan pada *leasing* hak milik tidak berpindah pada saat penyerahan karena barangnya sudah berada pada *lessee*. Hak milik atas barang modal tersebut beralih pada saat *lessee* menggunakan hak opsi untuk membeli barang tersebut pada akhir masa sewa, dengan membayar harga sisa yang disepakati antara pihak *lessor* dengan pihak *lessee*. Selanjutnya, barang objek dalam perjanjian *leasing* biasanya adalah barang modal perusahaan, seperti mesin-mesin dan mobil-mobil perusahaan. Sementara itu, tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai barang objek apa yang diperjual-belikan dalam perjanjian jual beli.⁴¹

Pada akhir cicilan dalam perjanjian *leasing*, *lessee* memiliki hak opsi, yaitu hak untuk memilih apakah barang modal tersebut dibeli atau melakukan perjanjian *leasing* yang baru, sehingga teknik pembiayaan melalui *finance lease* lebih tepat memiliki aspek perjanjian jual beli.

Teknik pembiayaan menurut *finance lease* ini, perusahaan *leasing* sebagai *lessor* adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. Penyewa guna usaha (*lessee*) biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama perusahaan leasing, sebagai pemilik barang modal tersebut, melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi *leasing*. Selama masa *leasing*, *lessee* melakukan pembayaran nilai sisa (*residual value*). Kalau ada, akan mencakup pengembalian harga perolehan barang modal yang dibiayai serta bunganya, yang merupakan pendapatan perusahaan leasing. Dari pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa *finance lease* atau kadang-kadang pula disebut *full-pay out leasing* yaitu suatu bentuk pembiayaan dengan cara kontrak antara *lessor* dengan *lessee* dengan ketentuan:

- a. *Lessor* sebagai pihak pemilik barang atas objek *leasing*, dimana objek *leasing* dapat berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak dan memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut;
- b. *Lessor* sebagai pihak pemilik barang atas objek *leasing*, dimana objek *leasing* dapat berupa barang bergerak ataupun tidak bergerak dan memiliki umur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut;
- c. *Lessee* berkewajiban membayar kepada *lessor* secara berkala sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang disetujui. Jumlah yang dibayar tersebut merupakan angsuran atau *lease payment* yang terdiri atas biaya perolehan barang ditambah dengan semua biaya lainnya yang dikeluarkan *lessor* dan tingkat keuntungan atau *spread* yang diinginkan *lessor*;
- d. *Lessor* dalam jangka waktu perjanjian yang disetujui tidak dapat secara sepihak mengakhiri masa kontrak atau pemakaian barang tersebut. Risiko ekonomis termasuk biaya pemeliharaan dan biaya lainnya yang berhubungan dengan barang yang di-*lease* tersebut ditanggung oleh *lessee*;
- e. *Lessee* pada akhir periode kontrak memiliki hak opsi untuk membeli barang tersebut sesuai dengan nilai sisa atau *residual value* yang disepakati, atau mengembalikan pada *lessor*, atau memperpanjang masa

⁴⁰ Pasal 1459 KUHPerdato.

⁴¹ Bandingkan dengan Salim H. S (2008), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm139.

lease sesuai dengan syarat-syarat yang disetujui bersama. Pembayaran berkala pada masa perpanjangan *lease* tersebut biasanya jauh lebih rendah daripada angsuran sebelumnya;

Ciri-ciri *finance lease* antara lain:

- a. Objek *leasing* tetap milik *lessor* sampai dilakukannya hak opsi;
 - b. Barang modal bisa dalam bentuk barang bergerak / tidak bergerak;
 - c. Masa sewa barang modal sama dengan umur ekonomisnya;
 - d. Jumlah *lease payment* = jumlah biaya perolehan + biaya-biaya lainnya + *spread*;
 - e. *Lessor* tidak dapat secara sepihak mengakhiri masa kontrak (*non-cancellable*), atau akan dikenakan denda;
 - f. Risiko ekonomis misalnya biaya pemeliharaan ditanggung *lessee*;
 - g. Transaksi keuangan;
- a. *Full pay out*;
 - b. Disertai hak opsi beli sesuai dengan *residual value*;
 - c. *Lessor* tidak boleh menyusutkan barang modal;
 - d. Angsuran *leasing* tidak dikenakan PPN dan PPh Pasal 23.

Finance lease memiliki aspek perjanjian jual beli, tetapi tetap masih memiliki perbedaan diantara keduanya yaitu:⁴²

Hal	<i>Leasing</i>	Perjanjian jual beli
Penyerahan /peralihan hak milik	Belum tentu terjadi, baru terjadi jika <i>lessee</i> menggunakan hak opsi untuk membeli	pasti terjadi setelah membayar harga barang yang dibeli
Jenis perjanjian	Innominatif, lembaga pembiayaan	Nominatif dan bukan lembaga pembiayaan

Selanjutnya, apabila pembiayaan *leasing* secara umum dibandingkan dengan dan teknik pembiayaan lainnya, maka dapat dilihat sebagai berikut:⁴³

Penjelasan	Metode Pembiayaan			
	<i>Leasing</i>	Sewa beli	Sewa menyewa	Kredit bank
Jenis barang	Barang bergerak & tidak bergerak	Barang bergerak	Barang bergerak perlu pemeliharaan	Semua jenis investasi
Penyewa pembeli	Perusahaan atau perseorangan	Perusahaan atau perseorangan	Perusahaan atau perseorangan	Perusahaan atau perseorangan
Bentuk perusahaan	Badan hukum	<i>Supplier</i>	<i>Supplier</i>	Bank
Pemilikan barang	Perusahaan leasing	Pemilik barang	Pemilik barang	debitur
Jangka waktu	menengah	pendek	Menengah/pendek/ jangka panjang	Pendek/menengah

⁴² Anonim, <https://esenha.2012/04/05/leasing-sebagai-salah-satu-lembaga-pembiayaan/>[Accessed Juni 5, 2022].

⁴³ Anonim, <http://staffnew.uny.ac.id/upload/132318570/pendidikan/sewa-guna-usaha.pdf>[Accessed January 25, 2022].

Besarnya	100%	80%	Lebih rendah	80%
Pembiayaan biaya bunga	Bunga+ margin	tinggi	Bunga+ Margin spread	Interbank rate +
Akhir kontrak	Menggunakan hak opsi untuk membeli seharga nilai ke debitur sisa; memperpanjang kontrak; mengembalikan kepada lessor	Barang milik penyewa	Barang kembali kepada pemilik	Kredit lunas; jaminan kembali

Pelindungan terhadap *Lesee* dalam Leasing sebagai Perjanjian Baku

Leasing merupakan perjanjian baku karena dibuat berdasarkan standar yang telah ditentukan oleh *lessor*, sehingga *lessee* hanya diminta persetujuannya. Menurut Mariam Darus Badruzaman sebagaimana dikutip oleh Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, perjanjian baku dengan klausula eksonerasi yang meniadakan atau membatasi kewajiban salah satu pihak (kreditur) untuk membayar ganti kerugian kepada konsumen, memiliki ciri sebagai berikut :⁴⁴

- 1) Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari pada konsumen;
- 2) Konsumensama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- 3) Terdorong oleh kebutuhan- nya, konsumen terpaksa menerima perjanjian tersebut;
- 4) Bentuknya tertulis;
- 5) Dipersiapkan terlebih dahulu secara masal atau individual.

Menurut Rijken dalam Ahmadi Miru dan Sutarman yodo menyatakan bahwa :⁴⁵ Klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum. Klausula eksonerasi yang biasanya dimuat dalam perjanjian sebagai klausula tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya ditemukan dalam perjanjian baku. Klausula tersebut merupakan klausula yang sangat merugikan konsumen yang umumnya memiliki posisi lemah jika dibandingkan dengan produsen, karena beban yang seharusnya dipikul oleh produsen dengan adanya klausula tersebut menjadi beban konsumen.

Pasal 18 UU No 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen:

- (1) Pelaku usaha dalam mena- warkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

⁴⁴ Ahmadi Miru (2017), *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hlm 40. Lihat juga Sudarmanto, Analisis Hukum Pencantuman Klausula Baku Dalam Perjanjian Leasing Pada PT. Toyota Astra Financial Services Dilihat Dari UU No 8 Tahun 1999 Tentang Pelindungan Konsumen, *Skripsi*, Universitas Bengkulu, (2013), hlm 30-31.

⁴⁵ Ahmadi Miru & Sutarman Yodo (2011), *Hukum Pelindungan Konsumen*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), hlm114.

- a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
 - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
 - e. mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen;
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya;
 - h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.
- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti.
 - (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.
 - (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Klausula tersebut tidak boleh dicantumkan karena merupakan klausula eksenorasi yang merugikan konsumen dan berakibat batal demi hukum. Sebagai contoh⁴⁶, klausula baku yang merugikan adalah dalam perjanjian pembiayaan konsumen PT Verena Multi Finance Tbk dengan debiturnya, tercantum dalam Pasal 10 menyatakan : “Semua piutang KREDITUR terhadap DEBITUR berdasarkan PERJANJIAN ini dan perjanjian lainnya diantara DEBITUR dan KREDITUR dapat dialihkan oleh KREDITUR kepada pihak lain siapapun adanya dan DEBITUR dengan ini memberikan persetujuan dimuka atas pengalihan tersebut, tanpa diperlukan suatu pemberitahuan resmi atau dalam bentuk atau cara lain apapun juga. Dengan adanya pengalihan tersebut, maka seluruh hak KREDITUR yang timbul karena PERJANJIAN ini beralih secara mutlak kepada pihak yang menerima pengalihan dimaksud tanpa kecuali apapun.

Pasal 11 menentukan:” Semua kuasa tersebut didalam akta ini bersifat tetap dan tidak dapat ditarik kembali, serta tidak berakhir karena sebab sebab yang tercantum dalam pasal 1813 KUHPerdara, maupun karena alasan/sebab apapun, selama DEBITUR masih mempunyai hutang kepada KREDITUR, atau belum memenuhi semua kewajibanya terhadap KREDITUR”.

Berdasarkan ketentuan tersebut apabila dianalogikan dengan *leasing* sebagai lembaga pembiayaan, maka kedudukan *lessee* lemah, karena itu urgen untuk mendapat

⁴⁶ Anonim, <https://aanadesaputro/2014/05/02/review-1-pelindungan-hukum-terhadap-lessee-dalam-perjanjian-baku-sewa-guna-usaha-leasing/>[Accessed January 9, 2022].

perlindungan hukum. Perlindungan hukum terhadap *lessee* yaitu melakukan tindakan hukum seperti gugatan ganti rugi, biaya dan bunga, pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

KESIMPULAN

Leasing dalam perspektif hukum perjanjian merupakan kontrak baku atau perjanjian standar yang mempunyai 2 (dua) kategori pembiayaan yaitu *finance lease* (sewa guna dengan hak opsi) dan *operating lease* (sewa guna tanpa hak opsi). Dalam perspektif hukum perjanjian, *operating lease* memiliki aspek perjanjian sewa menyewa sedangkan *finance lease* lebih sesuai dengan aspek jual beli, tetapi masing-masing aspek tersebut dibandingkan dengan kategori pembiayaannya tetap memiliki perbedaan.

Leasing sebagai perjanjian baku tetap berlaku sesuai dengan kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat 1 jo Pasal 1320 KUHPerdara) selama tidak mengarah kepada menghilangkan tanggung jawab pelaku usaha (klausula eksesorasi), tetapi mengingat klausula perjanjian *leasing* ditentukan secara sepihak oleh *lessor*, maka kedudukan *lessee* lemah meskipun tetap mendapat perlindungan hukum melalui tindakan hukum yang dapat dilakukan, misalnya mengajukan gugatan ganti rugi dan pembatalan perjanjian.

SARAN

Untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan sesuai dengan pesatnya perkembangan perusahaan pembiayaan, perlu dibuat perundang-undangan secara suigeneris yang secara khusus dan rinci mengatur tentang hak sewa guna (*leasing*), terutama berkaitan dengan rambu-rambu kebebasan berkontrak, mengingat *leasing* merupakan perjanjian baku atau kontrak standar yang klausulanya ditentukan secara sepihak oleh *lessor* sehingga berpotensi merugikan *lessee*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badrulzaman, Mariam Darus, dkk (2011) *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) (tanpa tahun), *Simposium Hukum Perdata Nasional*, Yogyakarta Kerjasama BPHN-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- Halim, Abdul (2009), *Analisis Kelayakan Investasi Bisnis* (Kajian dari Aspek Keuangan). Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Fuady, Munir (2012), *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktik)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti).
- Khairandy, Ridwan (2007), *Keabsahan Perjanjian Standar Pasca Berlakunya Undang-Undang Pelindungan Konsumen*, (Jogjakarta).
- Marzuki, Peter Mahmud (2009), *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Pre- nada Media Group).
- Miru, Ahmadi (2017), *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Miru Ahmadi & Sutarman Yodo (2011), *Hukum Pelindungan Konsumen*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Muliadi, Ahmad (2013), *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta : Akademia Permata).



Vol. 5 No. 2 Juli 2023

Ross, W. Westerfield dan Bradford D. Jordan (2019). *Pengantar Keuangan Perusahaan*. Alih bahasa: Ali Akbar, Rafika Yuniasih dan Christine, Buku 2. Ed. 8, (Jakarta: Salemba Empat).

Salim H.S. (2008), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika).

Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji (2015), *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : Rajawali Pers).

Jurnal dan Hasil Penelitian

Aprilianti (2011, 317). Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee dan Lessor, *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 5 (1), 315-323.

Azahery Insan Kamil (2015), Hukum Kontrak Dalam Perspektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama Dengan Perjanjian Tidak Bernama), *Jurnal Serambi Hukum* Vol. 08 No. 02 Agustus 2014 – Januari 2015.

Meiky Sumual (2016), Dhullo Afandi, Analisis Perlakuan Akuntansi Leasing dan Pelaporannya Pada PT. Astra Sedaya Finance Di Manado, *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Volume 16 No. 04.

Muhammad Izuddin Zakki (2013, 184), Transaksi Leasing Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam, *Jurnal Epistemé*, Vol. 8, No. 1, Juni.

Patty, Made Ester Ida Oka (2008), Pelaksanaan Kontrak Karya Antara Pemerintah Republik Indonesia Dengan Perseroan Terbatas (PT) Avocet Bolaang Mongondow, *Tesis*.

Siti Mahmudah (2018, 2006) , Kedudukan Lessor Dalam Perjanjian Operasional Leasing Terhadap Kepailitan Lessee Di Indonesia, *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 2 No. 1 Mei.

Sudarmanto (2013), Analisis Hukum Pencantuman Klausula Baku Dalam Perjanjian Leasing Pada PT. Toyota Astra Financial Services Dilihat Dari UU No 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen, *Skripsi*, Universitas Bengkulu.

Suprawito (2013), Pelindungan Hukum Terhadap Lessee Dalam Perjanjian Baku Sewa Guna Usaha (Leasing) (Kajian Hukum Normatif Pasal 10 dan Pasal 11 Perjanjian Pembiayaan Konsumen PT Verena Multi Finance Tbk), *Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 Tentang Wajib Daftar Perusahaan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Peraturan Presiden No 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.

Keputusan Menteri Perdagangan Dan Koperasi Nomor: 34/KP/II/80 Tentang Perizinan Kegiatan Usaha Sewa Beli (*Hire Purchase*) Jual Beli Dengan Angsuran, dan Sewa (Renteng).

World Wide Web:

Anonim, <https://aanadesaputro./2014/05/02/review-1-pelindungan-hukum-terhadap-lessee-dalam-perjanjian-baku-sewa-guna-usaha-leasing/> [Accessed January 9, 2022].

Anonim, <https://www.bisnisjasa.id/2018/10/list-nama-perusahaan-leasing-di-indonesia.html>[Accessed Maret 7, 2022].



Vol. 5 No. 2 Juli 2023

Anonim, <https://esenha.com/2012/04/05/leasing-sebagai-salah-satu-lembaga-pembiayaan/> [Accessed Juni 5, 2022].

Anonim, <http://staffnew.uny.ac.id/upload/132318570/pendidikan/SEWA+GUNA+USAHA.pdf> [Accessed January 25, 2022].

Anonim, <http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2010/02/kuntungan-dan-kerugian-leasing/> [Accessed Juli 5, 2022].

Anonim, <https://www.akuntansilengkap.com/ekonomi/perjanjian-kegiatan-contoh-leasing/> [Accessed Juli 9, 2022].