

Perjanjian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Fransiska

Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro

Email: fransiska21@gmail.com

Abstrak

Sewa guna usaha merupakan suatu bentuk usaha yang dapat dijadikan alternatif guna mengatasi kesulitan permodalan dalam rangka pembiayaan suatu perusahaan. Kehadiran sewa guna usaha bagi perusahaan mempunyai peranan penting dalam membantu para pengusaha di Indonesia, baik bagi usaha kecil, menengah ataupun usaha besar. Melalui kegiatan sewa guna usaha, para pengusaha tersebut akan dengan cepat dapat mengatasi cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka perlukan. Dengan persyaratan yang tidak memberatkan serta sistem pendanaan yang fleksibel mengakibatkan para pengusaha sangat menyukainya. Kondisi inilah yang antara lain menyebabkan bisnis sewa guna usaha di Indonesia bisa berkembang dengan cepat. *Leasing* merupakan salah satu bidang usaha yang masuk dalam lingkup lembaga pembiayaan. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan usaha *leasing*, yang dimaksud *leasing* atau sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dan hak opsi (*finance lease*) atau hak guna usaha tanpa opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh *leasing* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Kata Kunci : Perjanjian, Leasing

Abstract

Lease is a form of business that can be used as an alternative to overcome capital difficulties in the context of financing a company. The presence of leasing for companies has an important role in helping entrepreneurs in Indonesia, both for small, medium and large businesses. Through leasing activities, these entrepreneurs will quickly be able to overcome financing methods to obtain the equipment and capital goods they need. With requirements that are not burdensome and a flexible system, entrepreneurs really like it. This condition, among other things, causes the leasing business in Indonesia to develop rapidly. Leasing is one of the business fields that are included in the scope of financial institutions. Based on the Decree of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 1169/KMK.01/1991 concerning leasing business activities, what is meant by leasing or leasing is financing activities in the form of providing capital goods, both on a lease basis and option rights (finance lease) or use rights. business without an option (operating lease) to be used by the leasing for a certain period of time based on periodic payments.

Keyword : Agreement, Leasing

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi yang semakin pesat pada era globalisasi sekarang ini menuntut setiap perusahaan untuk dapat bersaing dalam melakukan pengembangan usahanya. Perusahaan dalam mengembangkan usahanya dapat menggunakan cara yang berbeda-beda, salah satunya adalah dengan membeli sarana-sarana (barang modal) yang mendukung kelancaran operasionalnya. Untuk menyediakan barang-barang yang diperlukan, perusahaan mempunyai beberapa alternatif yang bisa digunakan, antara lain:¹

1. Membeli tunai, atau
2. Meminjam melalui Bank, atau
3. Memperoleh pembiayaan investasi melalui *leasing* atau sewa guna usaha.

Membeli tunai dapat dilakukan jika perusahaan memiliki dana yang cukup. Namun tak jarang perusahaan yang mengalami kendala dalam hal kurangnya modal mengingat jumlah dana yang harus dikeluarkan untuk pengadaan barang modal relatif besar. Penambahan modal dalam suatu perusahaan dapat dilakukan dengan cara meminjam melalui bank, namun cara ini dinilai kurang efektif karena prosedurnya yang sulit untuk dipenuhi sehingga memerlukan waktu yang relatif lama, keharusan debitur untuk menyertakan jaminan, serta terbatasnya kemampuan permodalan bank sendiri. Sedangkan sewa guna usaha (*leasing*) merupakan lembaga yang lebih fleksibel dibandingkan dengan lembaga perbankan, karena prosedurnya yang lebih sederhana.

Sewa guna usaha merupakan suatu bentuk usaha yang dapat dijadikan alternatif guna mengatasi kesulitan permodalan dalam rangka pembiayaan suatu perusahaan. Kehadiran sewa guna usaha bagi perusahaan mempunyai peranan penting dalam membantu para pengusaha di Indonesia, baik bagi usaha kecil, menengah ataupun usaha besar. Melalui kegiatan sewa guna usaha, para pengusaha tersebut akan dengan cepat dapat mengatasi cara pembiayaan untuk memperoleh alat-alat perlengkapan maupun barang-barang modal yang mereka perlukan. Dengan persyaratan yang tidak memberatkan serta sistem pendanaan yang fleksibel

¹ Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Cet. 3, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994, hlm. 45

mengakibatkan para pengusaha sangat menyukainya. Kondisi inilah yang antara lain menyebabkan bisnis sewa guna usaha di Indonesia bisa berkembang dengan cepat.²

Keterlibatan beberapa pihak dalam perjanjian *leasing* yaitu *lessor* sebagai pihak yang menyewakan objek *leasing*, *lessee* sebagai penyewa, *supplier* sebagai penyedia barang dan bank sebagai penyanggah dana, dalam perjalanan waktu ketika pelaksanaan perjanjian terkadang menghadapi persoalan hukum. Tidak dipungkiri, pilihan alternatif dengan cara sewa guna usaha (*leasing*) di Indonesia bisa dikatakan masih baru, sehingga perlindungan hukum yang ditawarkan oleh Pemerintah masih kurang memadai, aturan yang ada tentang *leasing* baru tahap Surat Keputusan Menteri. Aturan ini menjadi tidak efektif saat terjadi persoalan-persoalan para pihak yang terlibat dalam perjanjian pembiayaan *leasing*. Perlindungan hukum bagi para pihak sebatas pada itikad baik dari masing-masing pihak tersebut.

Kondisi seperti ini menyebabkan penyusunan-penyusunan klausula perjanjian *leasing* yang dibuat dalam bentuk perjanjian baku oleh *lessor* hanya berorientasi pada asas-asas perjanjian kebebasan berkontrak. Hal ini perlu dicermati agar *leasing* sebagai alternatif pembiayaan bagi kegiatan usaha dapat menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut, karena salah satu tujuan hukum adalah untuk menjamin kepastian hukum.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah penelitian yang menggunakan sumber data sekunder / data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.

Penelitian hukum normative ini biasanya mencakup :

1. Penelitian terhadap asas – asas hukum
2. Penelitian terhadap sistematik hukum
3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal
4. Perbandingan hukum
5. Sejarah hukum

² Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Ed.1, Cet. 2, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 46

Volume:	4	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Oktober 2021
Page :	171 – 182		

Metode pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji norma – norma hukum dalam peraturan perundang – undangan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

I. Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Lembaga *leasing* memang tidak dikenal dalam KUHPerdara, tetapi dikenal dalam praktik. Menurut sejarahnya, *Leasing* diperkenalkan pertama kali di Amerika Serikat pada tahun 1877, oleh *Bell Telephone Company* untuk memasarkan hasil-hasil produksinya, yaitu alat telepon. Karena pada saat itu perusahaan tersebut sulit untuk mendapatkan kredit jangka menengah dan panjang. Pada tahun 1952 *Leasing* mengalami perkembangan yang pesat di Amerika Serikat, yaitu dengan telah didirikannya *United State Leasing Corporation*. Sekitar tahun 1960 kegiatan *Leasing* berkembang di Eropa Barat.³

Sedangkan di Indonesia, lembaga ini secara formal masih relatif baru, yaitu baru ada pada tahun 1974 dengan dikeluarkannya beberapa Surat Keputusan Menteri yang mengatur tentang Sewa Guna Usaha, yaitu:

- a. Surat Keputusam Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan No. 122, No. 32, No. 30 Tahun 1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- c. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 650 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974.
- d. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha.

Dalam transaksi sewa guna usaha, hubungan hukum antar subjek leasing terdiri dari *lessor*, *lessee*, dan *supplier*. Sedangkan objek perjanjiannya adalah barang modal yang dibeli oleh *lessor*

³ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Cet. 3, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hlm. 142

atas permintaan *lessee*. Barang modal tersebut dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Namun dalam pelaksanaannya, *leasing* tidak selalu berjalan dengan lancar karena ditemukan juga berbagai permasalahan saat *leasing* berlangsung yang seringnya dilakukan oleh *lessee*, antara lain: menunda pembayaran sewa, tidak membayar denda atas keterlambatan pembayaran sewa, mengalihkan, menjual, menjadikan barang tersebut sebagai jaminan hutang dengan tujuan antara lain melepaskan diri dari pembayaran sewa yang dilanggar, menghilangkan barang dan lain sebagainya.

Dalam hal terjadinya perselisihan, ada beberapa cara yang dapat dipakai untuk menyelesaikan masalah yang timbul dari kedua belah pihak, yaitu dengan cara sebagai berikut:⁴

1. Perdamaian. Perdamaian di sini diartikan bahwa antara pihak *lessor* dengan pihak *lessee* mengadakan suatu perdamaian sendiri diluar pengadilan. Pelaksanaan perdamaian tersebut tergantung dari kedua pihak sehingga terjadilah persetujuan dari kedua belah pihak agar perselisihan ini tidak dilanjutkan ke pengadilan. Akan tetapi perdamaian yang dilakukan kedua belah pihak disini hanya berkekuatan sebagai persetujuan kedua belah pihak yang apabila tidak ditaati oleh salah satu pihak maka harus diajukan melalui proses di pengadilan. Jadi tidak ada jaminannya bahwa suatu saat tidak akan terjadi perselisihan kembali. Dalam perselisihan perjanjian *leasing* apabila terjadi perdamaian antara kedua belah pihak maka pihak *lessor* akan mengambil kembali barang-barang miliknya yang dikuasai oleh pihak *lessee*.
2. Pengadilan. Apabila upaya *lessor* untuk mengambil kembali barang-barang miliknya yang dikuasai oleh *lessee* tidak dapat dilakukan secara damai (negosiasi) maka dalam hal ini pihak *lessor* dapat menyelesaikan persoalan ini melalui Pengadilan Negeri yang berwenang. Untuk memulihkan hak-hak *lessor* yang telah menderita kerugian akibat ingkar janji dari pihak *lessee* sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian dan juga

⁴ *Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Leasing*, <https://du91story.wordpress.com/2015/10/30/penyelesaian-sengketa-dalam-perjanjian-leasing/>, diakses pada tanggal 13 April 2017, pukul 23.29

kemungkinan sebagai akibat dari perbuatan pihak *lessee* yang melawan hukum maka pihak *lessor* antara lain dapat menuntut ke pengadilan agar pengadilan:

- a. Melakukan sita *revindicoir* atas barang-barang yang menjadi obyek perjanjian *lease* itu, dengan maksud untuk mengambil kembali barang-barang milik *lessor* yang berada dalam kekuasaan *lessee* itu, guna kemudian diserahkan kepada *lessor*.
 - b. Menghukum pihak *lessee* membayar ganti rugi kepada pihak *lessor* atas kerugian yang dideritanya sebagai akibat dari tindakan ingkar janji/wanprestasi dan/atau melawan hukum yang telah dilakukan oleh pihak *lessee* yaitu berupa uang sewa yang masih tertunggak, denda yang tertunggak ditambah bunganya, seluruh uang sewa yang masih berjalan hingga angsuran yang terakhir, *residual value* (nilai sisa) dari barang yang di *lease*, biaya-biaya penagihan termasuk biaya perkara, dan bunga.
 - c. Meletakkan sita jaminan atas harta milik *lessee* untuk menjamin pembayaran ganti rugi dan lain-lain tuntutan tersebut di atas.
 - d. Mengalihkan segala resiko kepada pihak *lessee*.
 - e. Menghukum pihak *lessee* membayar segala ongkos perkara.
 - f. Menuntut kepada hakim untuk membatalkan perjanjian *lease* atau menyatakan perjanjian itu batal akibat adanya ingkar janji.
3. Arbitrase. Untuk mencari penyelesaian suatu perselisihan dengan cara mengajukan gugatan di muka pengadilan merupakan cara yang memakan waktu yang sangat lama. Selain banyak prosedur yang harus dilakukan, misalnya tentang cara pemanggilan, cara penyampaian, juga cara pemeriksaan, dan sebagainya. Apabila telah diperoleh putusan dari pengadilan tingkat pemeriksaan pertama belum berarti bahwa perselisihan/sengketa sudah selesai karena pihak-pihak yang berperkara apabila merasa tidak puas dengan keputusan itu dan kemudian naik banding ke pengadilan yang di atasnya atau lebih tinggi dan juga bisa sampai kasasi di Mahkamah Agung. Oleh karena itu alternatif lain yang dapat digunakan dalam penyelesaian perselisihan/sengketa perjanjian *leasing* ini adalah melalui suatu badan diluar

pengadilan yang disebut Arbitrase. Penyelesaian di Badan Arbitrase ini dapat sejak semula para pihak telah melakukan persetujuan yang dimasukkan dalam klausula perjanjian pokoknya atau persetujuan dilakukan setelah timbul perselisihan terjadi yang dibuat suatu akta khusus. Arbitrase merupakan suatu penyelesaian di luar pengadilan yang sangat sesuai dalam dunia perdagangan/bisnis, dikarenakan Arbitrase memproses penyelesaian perkara dengan cepat karena tidak ada banding dan kasasi sehingga putusan Arbiter adalah putusan yang final, pada Badan Arbitrase ini para Arbiter adalah ahli di bidangnya, pemeriksaan di Badan Arbitrase bersifat tertutup. Jadi untuk penyelesaian sengketa perjanjian *leasing* pihak-pihak yang terlibat dapat memakai jasa Badan Arbitrase tersebut dengan ketentuan bahwa dalam perjanjian/kontrak yang bersangkutan dicantumkan suatu ketentuan (pasal) yang menyebutkan bahwa setiap perselisihan atau persengketaan yang mungkin timbul dari perjanjian *leasing* akan diajukan kepada arbitrase untuk diputus. Ketentuan atau pasal dalam perjanjian/kontrak tersebut dinamakan Arbitration Clause dan untuk *arbitration clause* tersebut, BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) menyarankan kepada para pihak yang ingin menggunakan penyelesaian pada Badan Arbitrase untuk mencantumkan dalam perjanjian mereka.

II. Isi Perjanjian Leasing dari PT ORIX Indonesia Finance

Hal-hal yang tercantum dalam isi kontrak leasing dari PT ORIX Indonesia Finance yang telah dilampirkan pada penulisan makalah ini adalah sebagai berikut:

1. Identitas para pihak, yaitu pihak *lessor* dan *lessee*;
2. Barang-barang yang disewa-guna-usahakan, angsuran pembiayaan, pemasok, pembayaran di muka dll;
3. Agunan;
4. Pengakuan hutang murni;
5. Wanprestasi.

Berdasarkan analisis terhadap substansi kontrak pada lampiran syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang dibuat antara *lessor* dengan *lessee*, ditemukan beberapa hak dan kewajiban dari kedua belah pihak, yaitu:

Hak *lessor* adalah sebagai berikut:

1. Menerima sewa dari *lessee*;
2. *Lessor* memasang/menempel plakat pada peralatan yang menjadi objek *leasing*;
3. Memegang semua dokumen-dokumen kepemilikan objek *leasing*;
4. Menetapkan simpanan jaminan;
5. Menerima ganti rugi jika *lessee* menolak objek *leasing* dengan alasan apapun;
6. *Lessor* pada setiap waktu diijinkan untuk memeriksa objek *leasing*;
7. Menerima uang ganti kerugian dari *lessee* jika terjadi kerusakan pada objek *leasing*;
8. Melakukan penyesuaian jumlah angsuran pokok pembiayaan;
9. Mengakhiri atau membatalkan kontrak *leasing* secara sepihak;
10. Dapat memindahkan barang *leasing* tanpa adanya izin *lessee*;
11. Berhak atas ganti rugi asuransi;
12. Menyesuaikan terhadap nilai pembiayaan akibat dari kebijaksanaan pemerintah dalam bidang moneter/ekonomi;
13. Berhak memilih penyelesaian perselisihan lainnya, selain melalui Arbitrase;

Kewajiban *lessor* adalah sebagai berikut:

1. Menyerahkan objek *leasing*;
2. Mengasuransikan objek *leasing* atas nama *lessor*;

Hak *lessee* adalah sebagai berikut:

1. Menerima obyek *leasing*;
2. Mempunyai hak opsi, yaitu hak untuk membeli atau memperpanjang objek *leasing*;
3. Memakai barang *leasing* sesuai dengan kontrak yang dibuat antara *lessor* dan *lessee*;
4. Memakai hak opsi untuk membeli objek *leasing*;

Kewajiban *lessee* adalah sebagai berikut:

1. Membayar angsuran pembiayaan;
2. *Lessee* tidak boleh merusak atau menghilangkan plakat yang ditempel pada objek *leasing*;
3. Memelihara dan mengoperasikan objek *leasing* dengan baik;
4. Membayar pajak;
5. Resiko hilang atau rusak ditanggung oleh *lessee*;
6. Menggunakan biaya sendiri untuk melakukan percobaan atas objek *leasing*;
7. Membayar ganti rugi yang disebabkan penolakan *lessee* atas penolakan objek *leasing*;
8. Memberi ijin kepada *lessor* untuk memeriksa objek *leasing* dengan memasuki tanah atau bangunan dimana objek *leasing* diletakkan;
9. Memberi ijin kepada *lessor* untuk mengambil kembali objek *leasing*, dan tidak menganggap bahwa tindakan *lessor* merupakan tindakan pidana;
10. Tidak melekatkan objek *leasing* yang mengakibatkan objek *leasing* menjadi barang tidak bergerak;
11. Membayar ganti kerugian kepada *lessor* jika terjadi kerusakan pada objek *leasing*;
12. Membayar premi asuransi;
13. Membayar semua biaya pajak, tagihan, penetapan, pendaftaran dan ijin;
14. Tidak memindahkan hak kepada pihak manapun;
15. Tidak melakukan kejadian yang termasuk dalam kelalaian seperti yang telah diperjanjikan;
16. Menyerahkan kembali objek *leasing* dengan keadaan yang baik pada akhir masa *leasing*;
17. Menanggung biaya pengadilan dan biaya pengacara;
18. Menyelesaikan perselisihan melalui Arbitrase dan setuju jika *lessor* memilih penyelesaian perselisihan di pengadilan;
19. Domisili hukum di kantor Panitera Pengadilan Negeri dimana kantor cabang *lease* berdomisili;

Dalam uraian analisa hak dan kewajiban antara *lessee* dan *lessor* di atas, tampaklah bahwa kewajiban yang utama dibebankan pada *lessee*. Ini disebabkan pihak *lessee* berada pada posisi yang lemah, karena mereka tidak mempunyai banyak modal untuk membeli barang-barang modal tersebut.

Volume:	4	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Oktober 2021
Page :	171 – 182		

Maka dengan sangat mudah pihak *lessor* membuat syarat-syarat standar dalam kontrak *leasing*. Kepada pihak *lessee* diminta untuk menyetujui atau tidak. Apabila disetujui, maka pihak *lessee* menandatangani kontrak tersebut.

Menurut hemat Penulis, substansi kontrak yang dibuat oleh PT ORIX Indonesia Finance sudah baik karena sebagian besar sudah memenuhi ketentuan Pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*). Syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan juga telah jelas, serta telah mencantumkan upaya hukum apa saja yang bisa ditempuh jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak. Namun jika ditinjau dari sudut pandang *lessee*, kelemahan dari substansi kontrak ini adalah sebagai berikut:

1. Tempat penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Pusat atau di Pengadilan dimana kantor cabang *lease* berada. Ini dimaksudkan supaya mempersulit *lessee* untuk menuntut *lessor*, apabila *lessor* melakukan tindakan secara sepihak;
2. Besarnya kewenangan yang dimiliki oleh *lessor* untuk mencabut secara sepihak dari objek *leasing*, tanpa pemberitahuan kepada *lessee*, apabila *lessee* tidak melaksanakan prestasi tepat pada waktunya;
3. Banyaknya kewajiban yang harus ditanggung oleh pihak *lessee*.

Dengan adanya kelemahan itu, maka pemerintah perlu campur tangan dalam penentuan substansi kontrak dan mengeluarkan peraturan setingkat undang-undang yang fokus mengatur tentang *leasing*. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi pihak *lessee* maupun pihak *lessor* dalam melakukan perjanjian.

D. Kesimpulan

Sewa guna usaha (*leasing*) merupakan suatu *equipment funding*, yaitu kegiatan pembiayaan yang disediakan oleh *lessor* dalam bentuk peralatan atau barang modal yang diperlukan oleh *lessee* guna menjalankan usahanya. Di Indonesia, secara formal keberadaan sewa guna usaha di Indonesia masih relatif baru, yaitu dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan No. 122, No. 32, No. 30 Tahun 1974 tentang Perizinan Usaha *Leasing*.

Terjadinya transaksi sewa guna usaha dilatarbelakangi karena tidak cukupnya dana *lessee* untuk membeli barang modal, sehingga menghubungi *lessor* untuk membiayainya. Dilihat dari segi pengaturannya, peraturan perundangan yang mengatur tentang sewa guna usaha masih belum memadai.

Law, Development & Justice Review

Volume:	4	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Oktober 2021
Page :	171 – 182		

Sampai sekarang belum ada peraturan setingkat undang-undang yang secara khusus mengatur tentang sewa guna usaha. Sebagai lembaga bisnis di bidang pembiayaan, sewa guna usaha bersumber dari berbagai bidang hukum, baik berupa perjanjian (bersifat perdata) maupun perundang-undangan (bersifat publik) terutama yang relevan dengan kegiatan sewa guna usaha.

Daftar Pustaka

Buku

Achmad Anwari, 1994, *Leasing di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia

Salim H.S., 2005, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika

Sunaryo, 2009, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta: Sinar Grafika

Internet

Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Leasing, 2015,
<https://du91story.wordpress.com/2015/10/30/penyelesaian-sengketa-dalam-perjanjian-leasing/>,
diakses pada tanggal 13 April 2017, pukul 23.29