

## **BAB II**

### **HUKUM PERJANJIAN LEASING**

#### **A. Pengertian Perjanjian**

Berbagai kepustakaan hukum Indonesia memakai bermacam-macam istilah untuk menterjemahkan “*verbinten*” dan “*overeenkomst*”, dari hasil kutipan R. Setiawan dapat dilihat seperti di bawah ini:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Subekti dan Tjiptosudibio menggunakan istilah perikatan untuk “*verbinten*” dan persetujuan untuk “*overeenkomst*”.
2. Utrecht dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia memakai istilah perutangan untuk “*verbinten*” dan perjanjian untuk “*overeenkomst*”.
3. Achmad Ichsan dalam bukunya Hukum Perdata IB menterjemahkan “*verbinten*” dengan perjanjian dan “*overeenkomst*” dengan persetujuan.<sup>3</sup>

Dari uraian di atas ternyata bahwa untuk “*verbinten*” dikenal tiga istilah Indonesia yaitu: perikatan, perutangan dan perjanjian. Sedangkan untuk “*overeenkomst*” dipakai dua istilah perjanjian dan persetujuan.

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula

<sup>3</sup> R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987. hal. 1.

terlalu luas.<sup>4</sup>

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.<sup>5</sup>

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian: “suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya”.<sup>6</sup>

Dari pengertian singkat di atas dijumpai beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Perjanjian atau *verbintennis* adalah hubungan hukum/*rechtbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman, I, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 65.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 66.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 6.

hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum/*rechtshandeling*. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi, sedangkan pihak yang lain menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Pihak yang satu memperoleh hak/*recht* dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/*plicht* menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbintenis*. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai *schuldeiser* atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai *schuldenaar* atau debitur.

## **B. Syarat Sahnya Perjanjian**

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu

d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, si pembeli menginginkan sesuatu barang si penjual.<sup>7</sup>

Syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata yang terdiri dari:

- a. Syarat itikad baik,
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan,
- c. Syarat sesuai dengan kepatuhan,
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum,

Untuk syarat sah yang khusus yang dikemukakan oleh Munir Fuady terdiri dari:

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu,
- b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu,
- c. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu,

<sup>7</sup> R. Subekti, I, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hal. 17.

d. Syarat izin dari yang berwenang.<sup>8</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman:

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif, dan syarat objektif. dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.<sup>9</sup>

Saliman menjelaskan tafsiran atas Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Syarat subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi:
  - 1). Kecakapan untuk membuat kontrak (dewasa dan tidak sakit ingatan)
  - 2). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Syarat objektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum meliputi:
  - 1). Suatu hal (objek) tertentu
  - 2). Sesuatu sebab yang halal (kausa).<sup>10</sup>

Perjanjian atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Perjanjian itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Misalnya karena ditodong, dipaksa atau karena kekeliruan mengenai suatu sifat dari pada benda yang diperjanjikan dan dapat pula karena penipuan. Pendek kata ada hal-hal yang luar biasa yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah memberikan perizinannya atau kata sepakatnya secara tidak bebas dengan akibat perizinan mana menjadi pincang tidak sempurna.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Munir Fuady, I, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 34.

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, II, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 98.

<sup>10</sup> Abdul R. Saliman, dkk. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Prenada Media. Jakarta, 2004. hal. 12-13.

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, I, *Op.Cit.*, hal. 23.

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada perjanjian dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa perjanjian yang telah diberikan itu adalah perjanjian yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat perjanjian atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Tentang halnya kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan tersebut. Untuk itu harus dilihat pengertian yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan itu, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian itu. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan itu terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui atau seandainya orang itu tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjian itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa

barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya si penjual lukisan harus mengetahui bahwa si pembelinya mengira bahwa lukisan itu adalah buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia memberikan pembeli itu dalam kesilapannya. Atau dalam hal penyanyi yang mengetahui bahwa sang Direktur Operasi itu secara silap telah mengadakan kontrak dengan penyanyi kesohor yang sama namanya.<sup>12</sup>

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan di atas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya. Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya. Dalam hal penipuan inipun dapat pula diajukan sanksi atas dasar perbuatan melawan hukum atau sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”. Untuk

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal. 24.

dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup kalau seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini dikemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat dibedakan:

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Sedangkan perihal ketidakcakapan pada umumnya itu disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu:

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata di atas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya. Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga



adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat Edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam halnya perjanjian-perjanjian yang dibuat orang yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh orang yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengatakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, maka konsekwensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa maka pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat diingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Maka demikianlah bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang

yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyapi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Pembatasan termaksud di atas itu kiranya sesuai apabila dipandang dari sudut tujuan hukum dalam masyarakat, yaitu mengejar ketertiban hukum dalam masyarakat, dimana seseorang yang membuat perjanjian itu pada dasarnya berarti juga mempertaruhkan harta kekayaannya. Maka adalah logis apabila orang-orang yang dapat berbuat itu adalah harus orang-orang yang sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya itu. Dimana kenyataan yang demikian itu tidaklah terdapat dalam arti orang-orang yang sungguh tidak ditaruh di bawah pengampuan atau orang-orang yang tidak sehat pikirannya, karena sebab-sebab lainnya ataupun pada diri orang-orang yang masih di bawah umur.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata berbunyi “Suatu persetujuan harus

mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya”.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu. “Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (*voidneiting*)”.<sup>13</sup>

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu: “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Selanjutnya beliau mengatakan dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya perjanjian itu”.<sup>14</sup>

Suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang.

“Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli berjanjin membunuh orang”.<sup>15</sup>

Sehubungan dengan perbedaan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000, hal. 94.

<sup>14</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, hal. 36.

<sup>15</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hal. 20.

telah dikemukakan terlebih dahulu, yaitu syarat obyektif dan syarat subyektif, maka apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dikatakan batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka terhadap perjanjian yang demikian itu salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut perjanjian yang telah dibuat menjadi batal.

Dengan perkataan lain, bahwa bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka dapat dituntut pembatalannya, sedangkan bila syarat obyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

### **C. Pengertian dan Sejarah Leasing**

Kehadiran perusahaan *leasing* di Indonesia menciptakan suatu konsep baru untuk mendapatkan barang-barang modal serta dapat menggunakannya tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut.

*Leasing* adalah salah satu metode pembelanjaan yang sangat penting di dalam dunia usaha, karena dengan adanya *leasing* suatu badan usaha dapat memperoleh atau menggunakan alat-alat produksi juga barang-barang modal tanpa harus memilikinya sendiri. Ditinjau dari sudut pembangunan ekonomi, *leasing* dapat pula dikatakan sebagai salah satu cara untuk menghimpun dana yang terdapat di dalam masyarakat kemudian menginvestasikannya kembali ke dalam sektor ekonomi tertentu yang dianggap produktif. Karena itu, sarana *leasing* dapat merupakan alternatif yang baik bagi perusahaan modal atau yang hendak menghemat pemakaian dana tanpa harus kehilangan kesempatan untuk melakukan investasi.

Lebih memberi pengertian yang jelas mengenai *leasing*, Sri Suyatmi dan J. Sadiarto, berpendapat : *Leasing* atau *leasing company* adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara *finance lease* maupun *operating lease* yang digunakan oleh penyewa guna usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.<sup>16</sup>

Namun sampai saat ini undang-undang tentang *leasing* belum ada, maka sebagai landasan hukumnya keluar Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, yaitu Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No. KP/122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I/1974, yang sekaligus dikeluarkan pengertian *leasing* :

*Leasing* ialah setiap kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu jangka tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (*optie*) bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang disepakati bersama.<sup>17</sup>

Istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa menyewa. Karena memang dasarnya *leasing* adalah sewa-menyewa. Jadi *leasing* merupakan suatu bentuk derivatif dari sewa-menyewa.<sup>18</sup>

*Leasing* dapat digolongkan dalam salah satu lembaga pembiayaan yang menurut Pasal 1 angka 2 Keputusan Presiden No. 39 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan “adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara

<sup>16</sup> Sri Suyatmi dan J. Sadiarto, *Op.Cit*, hal. 8.

<sup>17</sup> Y. Sri Susilo dan kawan-kawan, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, Jakarta, 2000., hal. 128.

<sup>18</sup> Munir Fuady, II, *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 7.

langsung dari masyarakat”.

*Leasing* adalah suatu bentuk pemberian kredit yang meyerupai sewa beli (*huurkoop*), maka tidaklah mengherankan bahwa persamaan sepintas lalu menimbulkan pengertian yang simpang siur tentang *leasing* di satu pihak dan sewa beli serta jual beli mencicil di lain pihak. Kiranya berguna kalau terlebih dahulu dibahas apa yang sesungguhnya diartikan sewa beli dan jual beli mencicil.

Sebagaimana diketahui, jual beli dapat dilakukan dengan tunai atau dengan mencicil (angsuran). Jual beli dengan mencicil dan sewa beli sebagai perbuatan hukum yang tidak diatur dalam KUH Perdata Indonesia, maka sebagai bahan perbandingan dilihat terlebih dahulu arti jual beli biasa seperti yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata : “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”.

Melihat ketentuan isi Pasal 1457 KUH Perdata terhadap suatu kebendaan dalam jual beli, hanya ada satu kali pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati atau dua kali pembayaran bila jual beli itu dengan memakai uang panjar. Jelas bahwa perbedaan antara perjanjian jual beli biasa dan jual beli mencicil terdapat dalam cara pembayarannya. Dapat disimpulkan bahwa jual beli dengan mencicil merupakan suatu pengertian umum yang mencakup dua pengertian dan termasuk juga pengertian khusus, yaitu jual beli dalam arti kata sempit dan sewa beli.

Jual beli dengan mencicil dalam arti kata sempit adalah jual beli berdasarkan mana hak milik atas objek jual beli berpindah pada saat barangnya

diserahkan oleh penjual kepada pembeli, sekalipun harga jual belinya masih harus dilunasi dalam beberapa angsuran. Perlu diperhatikan, bahwa bilamana pada saat perjanjian jual beli ditanda tangani, di samping penyerahan barangnya, juga dilakukan pembayaran pertama, maka angsuran berikutnya sedikit-dikitnya harus dua kali dan paling sedikit terdapat tiga kali pembayaran. Perlakuan ini merupakan syarat minimum bagi suatu jual beli mencicil, sebab bila terdapat hanya dua kali angsuran saja yaitu pembayaran pertama pada waktu penandatanganan perjanjian disertai dengan penyerahan barangnya dan yang kedua kalinya hingga lunas, maka jual beli semacam ini disebut jual beli biasa.

Sementara sewa beli adalah bentuk jual beli dengan mencicil dimana dengan tegas diperjanjikan barang harus diserahkan (*feittelijke levering*) oleh penjual kepada pembeli pada waktu perjanjian ditandatangani, namun hak milik atas barang tersebut tetap berada pada penjual dan baru akan beralih kepada pembeli pada saat angsuran terakhir dibayar oleh pembeli.

Perjanjian semacam ini sesungguhnya merupakan suatu penyimpangan dari ketentuan dalam Pasal 1459 KUH Perdata: "Hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada si pembeli, selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUH Perdata". Akan tetapi sudah dibenarkan oleh jurisprudensi sejak tahun 1902.

Sesungguhnya tidak perlu diragukan bahwa sewa beli merupakan suatu bentuk perluasan dari perjanjian jual beli, terbukti dengan semua unsur-unsur jual beli, yaitu penyerahan hak milik sebagai prestasi bagi penerimaan harga jual beli memang terdapat dalam jual beli. Adapun perbedaan antara sewa beli dan jual beli

biasa adalah bahwa dalam hal jual beli hak milik beralih pada saat penyerahan, sedangkan dalam hal sewa-menyewa pembayaran terakhir mengakibatkan hak milik tersebut beralih.

Pada dasarnya barang-barang yang dapat disewa belikan adalah semua barang niaga tahan lama yang baru dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari hasil produksi sendiri ataupun perakitan lainnya di dalam negeri kecuali apabila produksi dalam negeri belum memungkinkan untuk itu. Perjanjian sewa beli diadakan dalam bentuk tertulis dan isinya paling tidak harus menyebutkan dengan tegas seluruh harga jual beli, jadwal angsuran dan besarnya setiap angsuran serta ketentuan mengenai kapan hak milik beralih dari penjual kepada pembeli. Penjual wajib menjamin bahwa pembeli akan dapat menikmati pemakaian barang dengan aman tanpa gangguan dari siapapun, dan juga terhadap cacat yang tidak kelihatan.

Sebaliknya pembeli wajib memelihara barang tersebut dengan baik, selain ia dilarang memindahkan barang tersebut kepada pihak lain. Kalaupun terjadi, maka perbuatan demikian tidak dapat merugikan pembeli pertama, karena dalam hal demikian berlaku ketentuan "*koop breektgeen huurkoop*". Dengan kata lain, semua kewajiban penjual akan beralih kepada pembeli terakhir, sedang pembeli pertama tetap akan menjadi pemilik barang itu segera setelah ia melunasi pembayaran angsuran terakhir.

Setelah membahas pengertian jual beli dan sewa beli, akan lebih jelas kalau kita membahas apa pengertian *leasing* itu. *Leasing* menciptakan suatu konsep baru untuk mendapatkan barang modal, serta menggunakan sebaik



mungkin tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut.<sup>19</sup>

Meskipun *leasing* merupakan bentuk baru segi pembiayaan barang modal yang diperlukan oleh suatu perusahaan, akan tetapi pada hakekatnya *leasing* adalah suatu bentuk khusus sewa menyewa, karena perjanjian *leasing* memuat ketentuan-ketentuan juridis yang amat khas dan dibuat dengan pertimbangan-pertimbangan ekonomis yang khas pula. Maka dirasakan kurang memadai apabila istilah sewa menyewa dipakai bagi *leasing*. Oleh sebab itu istilah *leasing* tetap digunakan untuk menggambarkan bentuk perbuatan hukum yang baru. Selanjutnya dibandingkan dengan sewa menyewa biasa yang lazim kita kenal, perjanjian *leasing* menunjukkan perbedaan sebagai berikut :

*Lessor* baru akan membeli barang yang menjadi objek *leasing* setelah merundingkan dengan dan sepenuhnya atas petunjuk keinginan *lessee* (penyewa) yang memerlukan barang tersebut dan jenis barang yang akan disewakan ditentukan oleh *lessee*, bukan oleh *lessor*. Akibatnya bisa terjadi bahwa *lessor* menjadi pemilik dari beragam-ragam modal sesuai dengan keperluan para *lessee*. Kongkritnya adalah sebagai berikut, calon *lessee* pertama-tama akan menghubungi pembuat/penyalur barang modal yang diperlukan. Setelah antara mereka dicapai kata sepakat tentang jenis, harga, kualitas dan sebagainya barang tersebut, *lessor* akan membeli barang dimaksud selanjutnya barang yang akan dibeli itu akan diserahkan di tempat dimana perusahaan *lessee* berada.

<sup>19</sup> Djoko Prakoso, *Leasing dan Permasalahannya*, Dahara prize, Semarang, 1990, hal. 1.

#### **D. Ciri-Ciri Perjanjian Leasing**

Perjanjian *leasing* antara *lessor* dan *lessee* mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Diadakan untuk jangka panjang sesuai dengan masa kegunaan ekonomis barang yang bersangkutan,
2. Harga sewa sama dengan harga beli barang ditambah dengan bunga,
3. Semua risiko berkenaan dengan objek *leasing* sepenuhnya ditanggung oleh *lessee*,
4. *Lessee* wajib memelihara dan mengasuransikan objek *leasing* atas biaya dan risiko sendiri,
5. *Lessor* tidak memberi jaminan apapun sehubungan dengan objek *leasing*, dan
6. Pada akhir masa *leasing*, *lessee* mempunyai pilihan, membeli atau menyewa lagi atau mengembalikan objek *leasing* kepada *lessor*.<sup>20</sup>

Perjanjian *leasing* yang mempunyai ciri-ciri tersebut dinamakan *financial lease*, yang pada hakekatnya berbeda dari bentuk *leasing* lain, seperti *operating lease* dan *renting*. Dalam hal *operating leasing*, risiko ekonomis *leasing* berada pada *lessor* dan bukan pada *lessee* seperti halnya *financial leasing*.

Bentuk usaha *leasing* di Indonesia mulai timbul sejak tahun 1974, dengan adanya Surat Keputusan Bersama Menteri keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I74, tertanggal 7 Pebruari 1974, sebagai salah satu sistem usaha *leasing* relatif masih muda usianya.

<sup>20</sup> Munir Fuady, II, *Op.Cit*, hal. 9.

Seperti diketahui, *leasing* merupakan suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan. Di lain pihak, bank melakukan usahanya dalam bidang pembiayaan juga. Sepintas lalu, bidang ini seolah-olah dilaksanakan oleh dua instansi yang berbeda. Di dalam kenyataannya memang pembiayaan yang dilakukan oleh usaha *leasing* tidak sama dengan pembiayaan yang dilakukan oleh bank. *Leasing business* sebagai suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan, dianggap penting peranannya dalam peningkatan pembangunan perekonomian nasional. Usaha *leasing* dalam perwujudannya adalah membiayai penyediaan barang-barang modal, yang akan dipergunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala, yang disertai hak pilih bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing*.

Dana merupakan salah satu sarana penting dalam rangka pembiayaan. Kalangan perbankan selama ini diandalkan sebagai satu-satunya suatu sumber dana dimaksud, sehingga keberadaan dana masih dianggap langka. Namun sekarang dengan adanya usaha *leasing*, maka perihal modal ini sebagian kecil dapat diatasi.

Berdasarkan cara ini, jelas akan dapat membantu guna meningkatkan perekonomian Indonesia dan diharapkan dapat berkembang dengan pesat pula. Jenis pembiayaan dengan menggunakan sistem *leasing* ini mulai banyak ditemukan di negara Indonesia, hal ini memang dapat dipahami mengenai sifat dari transaksi *leasing* itu sendiri yang mana menampung masalah-masalah yang tidak dapat dipecahkan dengan jenis pembiayaan biasa dari perbankan.

Setelah lebih dari sepuluh tahun *leasing* ada di Indonesia, banyak perkembangan-perkembangan yang berarti atas usaha *leasing*. Perkembangan ini tidak akan terjadi tanpa adanya dukungan dari masyarakat, terutama mereka yang secara langsung memperoleh manfaat dari *leasing* ini. Selain itu, pihak pemilik modal juga mempunyai andil atas perkembangan *leasing* di Indonesia dimana mereka menanamkan modalnya yang tidak sedikit jumlahnya. Mekanisme serta interaksi bisa terjadi karena selama ini pihak pemerintah, yang dalam hal ini adalah Departemen Keuangan, memberikan iklim yang baik yang memungkinkan *leasing* bisa tumbuh dengan baik.

Pada mulanya, yaitu sejak dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, Menteri Perdagangan Republik Indonesia, hanya lima buah perusahaan *leasing* yang telah memperoleh izin usaha *leasing* ini. Selanjutnya disebabkan karena adanya sokongan serta bantuan, diantaranya dari Menteri Keuangan dan di kalangan para pengusaha tertentu jumlah peminat di dalam usaha *leasing* ini berkembang sedemikian rupa sehingga cukup menggembirakan, sampai pada saat ini di Indonesia sudah cukup banyak.