

KONSTRUKSI IDEAL PERJANJIAN PEMBIAYAAN SEWA GUNA USAHA (LEASING) YANG BERKEADILAN

Tajuddin Noor ¹⁾, Suhaila Zulkifli ²⁾

Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, Medan, Indonesia ¹⁾

Fakultas Hukum Universitas Prima Indonesia, Medan, Indonesia ²⁾

Corresponding Author:

tajuddin.noor@fh.uisu.ac.id ¹⁾, suhailazulkifli@unprimdn.ac.id ²⁾

Abstrak

Salah satu dari jenis aktivitas usaha yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan selaras dengan Perpres No.9 Tahun 2009 perihal lembaga pembiayaan serta permenkeu No 84/PMK.012/2006 Perihal Perusahaan Pembiayaan adalah Pembiayaan Dalam Bentuk *leasing* atau Sewa Guna Usaha Pada prinsipnya *leasing* hadir ditengah-tengah pelaku usaha atau masyarakat adalah sebagai satu diantara alternatif yang memberikan kemudahan kepada masyarakat pelaku usaha untuk menjalankan usahanya dalam pengadaan barang-barang atau modal usahanya. Praktek pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha dilaksanakan belum sepenuhnya mengacu kepada asas-asas hukum perjanjian dan prinsip *leasing*. Permasalahan yang akan diteliti adalah bagaimana pengaturan perjanjian *leasing* dan bagaimana konstruksi ideal perjanjian *leasing* yang berkeadilan. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa pengaturan perjanjian *leasing* seharusnya mengacu kepada asas-asas perjanjian pada hukum perjanjian beserta beberapa pasal tertentu dari Buku III KUHPerdota. Konstruksi ideal pembiayaan sewa guna usaha (*leasing*) yang berkeadilan harus didasarkan kepada asas-asas hukum perjanjian dan prinsi-prinsip *leasing*.

Kata Kunci: Konstruksi ideal, perjanjian pembiayaan sewa guna usaha (*leasing*), berkeadilan

Abstract

One of the types of business activities carried out by finance companies is in line with Presidential Decree No. 9 of 2009 concerning financing institutions and Minister of Finance No. 84/PMK.012/2006 concerning financing. Companies are financing in the form of leasing. In principle, leasing is present among business actors or the community; it is one of the alternatives that makes it easier for the business community to carry out their business by procuring goods or business capital. The practice of implementing lease agreements does not fully comply with the legal principles of agreements and leasing. The problem that will be studied is how to arrange leasing agreements and how to ideally construct a fair leasing agreement. The results of this research indicate that leasing agreement arrangements should refer to the principles of agreement in contract law along with certain articles from Book III of the Civil Code. The ideal construction of fair leasing financing must be based on the legal principles of agreements and leasing principles.

Keywords: ideal construction, leasing agreement, fair

PENDAHULUAN

Penyelenggaraan pembangunan ekonomi Indonesia, sebagaimana disyaratkan oleh konstitusi, harus memanfaatkan seluruh kemampuan yang ada dalam masyarakat. UUD Pasal 33 ayat (4) Tahun 1945 yang sudah di amandemen mengungkapkan yakni : Perekonomian Nasional disusun berdasarkan cita-cita demokrasi ekonomi, yang mengedepankan persatuan, kesadaran lingkungan, kemandirian, dan pendekatan yang seimbang terhadap kemajuan dan kohesi perekonomian nasional (Riskiyono 2015).

Pembangunan hukum dilakukan menggunakan cara inovasi hukum dengan sepenuhnya, tidak parsial seperti yang ada pada saat ini, khususnya dibidang hukum perdata. Selaku hukum warisan dari hukum perdata Belanda tentu tidak selamanya sesuai dengan nilai-nilai budaya Pancasila.

Landasan hukum perdata nasional hendaknya berpijak pada sistem nilai Pancasila. Sistem nilai budaya yang dimaksud mengacu pada keyakinan dan prinsip yang berlaku yang dianut oleh sebagian besar individu dalam masyarakat Indonesia. Bila nilai-nilai

History:

Received : 25 November 2023
Revised : 10 Januari 2024
Accepted : 21 Juni 2024
Published : 21 Juni 2024

Publisher: LPPM Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

[Attribution-NonCommercial-No](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

[Derivatives 4.0 International \(CC BY-NC-ND 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



yang diuraikan yakni nilai-nilai Pancasila, dengan demikian sistem nilai budaya tersebut disebut dengan sistem nilai budaya Pancasila. Sifat sistem nilai budaya yang mengakar dalam diri individu masyarakat menyulitkan kita untuk segera menggantinya dengan nilai-nilai budaya alternatif.

Lembaga pembiayaan dapat menawarkan bantuan keuangan untuk mendukung pertumbuhan dan pencapaian tujuan dan kepentingan masyarakat. Dengan diterimanya bantuan dana dari lembaga pembiayaan ini, diinginkan pelaku usaha (masyarakat) bisa menangani satu diantara kendala utama yang biasa dihadapi, yaitu kekurangan uang tunai.

Saat ini peraturan yang mengatur perihal lembaga pembiayaan adalah Perpres No 9 Tahun 2009. Peraturan presiden tersebut membatalkan pelaksanaan Keputusan Presiden no 61 Tahun 1988 perihal Lembaga Pembiayaan. Meskipun demikian, segala peraturan perundang-undangan yang menjadi peraturan pelaksanaan Keputusan Presiden No 61 Tahun 1988 selalu berlaku sepanjang tidak berlawanan dengan ketentuan Perpres No 9 Tahun 2009 Perihal Lembaga Pendanaan.

Perpres Pasal 2 No 9 Tahun 2009 disebutkan pula bahwa lembaga pembiayaan saat melakukan perjalanan aktivitas usahanya dilakukan satu diantaranya oleh perusahaan pembiayaan. Sedangkan pada Pasal 3 disebutkan bahwa satu diantara aktivitas usaha yang dilaksanakan oleh perusahaan pembiayaan yakni pembiayaan dalam wujud leasing.

Pada saat ini perusahaan pembiayaan pengaturannya didasarkan pada Permenkeu No. 84/PMK.012/2006 perihal perusahaan pembiayaan. Dalam praktek pelaksanaan perjanjian leasing dilaksanakan belum sepenuhnya mengacu kepada asas-asas hukum perjanjian dan prinsip leasing. Berlandaskan latar belakang yang telah diungkapkan penulis melaukan pengangkatan judul yakni: Konstruksi Ideal Perjanjian Pembiayaan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) Yang Berkeadilan

Pada penelitian ini rumusan masalah yang akan dilakukan pembahasan yakni:

1. Bagaimana Pengaturan Perjanjian *leasing* ?
2. Bagaimana Konstruksi Ideal Perjanjian *leasing* yang berkeadilan ?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini yakni penelitian deskriptif analitis yang berupaya menemukan pengetahuan baru yang sebelumnya tidak diketahui. Dalam situasi khusus ini, tujuannya adalah untuk mencapai kepastian hukum dan keadilan yang komprehensif dalam pelaksanaan pembiayaan sewa (Sulolipu and Handoyo 2019).

Penulis melakukan proses pengumpulan data yang melibatkan pengumpulan data sekunder. Data sekunder merujuk pada informasi yang tidak dilakukan pengumpulan langsung oleh peneliti, melainkan diperoleh dari sumber yang ada layaknya catatan, arsip, peraturan perundang-undangan, serta literatur lain-lain. Berfungsi sebagai guna kajian penelitian serta bahan hukum. Sumber data sekunder ini yakni:

- a. Materi Hukum Primer, yakni materi hukum yang mempunyai keberlakuan universal (perundang-undangan) atau keberlakuan khusus guna pihak-pihak yang terlibat (konvensi, kontrak, keputusan pengadilan, serta dokumen hukum). Pada Penelitian ini materi hukum primer yang dipergunakan terdiri dari :
 - 1) UUD 1945.
 - 2) KUHPerdota.
 - 3) Perpres 9 Tahun 2009 Perihal Lembaga Pembiayaan.
 - 4) UU No 42 Tahun 1999 Perihal Jaminan Fidusia.
 - 5) Perjanjian Leasing.
 - 6) Permenkeu No.84/PMK.012/2006 Perihal Perusahaan Pembiayaan.
 - 7) UU lain-lain Yang Berhubungan.
- b. Materi Hukum Sekunder, yaitu Sumber hukum yang memberi penjelasan dan arahan terhadap bahan hukum utama, meliputi:

- 1) Sejumlah Rujukan (buku yang berkairan).
- 2) Sejumlah Hasil Simposium, Loka Karya, Seminar, Karya Ilmiah serta Artikel lain yang berhubungan.
- c. Materi Hukum Tersier, yaitu Sumber hukumnya meliputi kamus hukum, kamus bahasa Inggris-Indonesia, kamus umum bahasa Indonesia, serta ensiklopedia. Materi tersebut memberi penjelasan perihal bahan hukum utama serta dokumen hukum sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hukum Perjanjian (Kontrak)

1. Istilah dan Pengertian Hukum Perjanjian

Jika di lihat dari terminology Hukum Perjanjian (kontrak) yakni arti dari bahasa Inggris, yakni *contract of law*, sementara itu pada bahasa Belanda diungkapkan yakni *overeenscom-strecht*. Lawrence M. Friedman memberikan arti hukum kontrak yakni: "Instrumen hukum khusus yang memberikan aturan pada bidang pasar terkhusus serta mengendalikan jenis perjanjian terkhusus."

Menurut Salim HS pengertian perjanjian (kontrak) adalah: "Hukum kontrak mencakup semua asas hukum yang memberikan aturan keterkaitan hukum antara dua pihak atau lebih, yang timbul karena suatu perjanjian dan menimbulkan akibat hukum."

2. Sistem Pengaturan Hukum Perjanjian (Kontrak)

Pengendalian hukum atas perjanjian (kontrak) merupakan suatu sistem yang tidak bersifat tertutup atau dibatasi. Hal ini mengandung arti bahwa individu mempunyai kebebasan untuk melakukan kontrak, baik kontrak tersebut diatur oleh peraturan hukum atau tidak. Dapat disimpulkan dari aturan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yakni tiap-tiap perjanjian yang mengikat secara hukum dianggap sebagai UU guna pihak-pihak yang terlibat.

3. Asas Hukum Perjanjian

Pasa hukum perjanjian secara umum sering dipahami dengan lima asas penting, yakni *asas konsensualisme*, asas kebebasan berkontrak, asas iktikad baik, asas kepastian hukum, serta asas kepribadian.

a. Asas Kebebasan Berkontrak: Asas kebebasan berkontrak bisa dilakukan analisa dari Pasal 1338 ayat (1) KUHP. Asas kebebasan berkonytrak yakni sebuah asas yang memberi kebebasan pada pihak-pihak guna:

- 1) tidak melakukan pebuatan atau melakukan pembuatan perjanjian,
- 2) mengadakan perjanjian bersama siapa saja,
- 3) melakukan penentuan pelaksanaan, isi perjanjian, serta persyaratannya,
- 4) melaukan penentuan wujudnya perjanjian, yakni lisan atau tertulis.

b. Asas *Konsensualisme*: Pengertian konsensualisme terangkum dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pasal ini menjelaskan yakni satu diantara syarat sahnya sebuah perjanjian yakni terdapat kesepakatan bersama antara kedua belah pihak yang terlibat. Pengertian konsensualisme menegaskan yakni kesepakatan pada umumnya tidak perlu bersifat formal, melainkan dapat dibuat melalui kesepakatan bersama kedua belah pihak. Kesepakatan yakni keselarasan timbal balik antara keinginan serta pernyataan yang diungkapkan oleh kedua belah pihak. Gagasan konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian lisan diantara dua orang atau lebih mempunyai kekuatan hukum, sehingga membebaskan kewajiban pada satu atau lebih pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*: Asas *pacta sunt servanda* yang sering diungkapkan dengan asas kepastian hukum mengacu pada konsep dasar bahwa suatu perjanjian harus ditegakkan. Prinsip ini berkaitan dengan dampak perjanjian.

Gagasan *pacta sunt servanda* mengungkapkan yaknuii im atau pihak ketiga musti memberikan junjungan tinggi syarat dan ketentuan kontrak yang disepakati para pihak, sesuai dengan hukum.

- d. Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*):** Pengertian itikad baik berasal dari Pasal 1338 ayat (3) KUHP. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, perjanjian musti dipergunakan dengan jujur dan adil. Prinsip iman mengacu pada kewajiban kreditur dan debitur untuk memenuhi syarat-syarat kontrak dengan kepercayaan, keyakinan, dan niat baik yang tak tergoyahkan. Asas yang dikenal dengan asas kinerja bonafide ini mengharuskan para pihak yang terlibat untuk memenuhi kewajiban kontrak dengan rasa percaya diri, keyakinan, dan itikad baik yang kuat.
- e. Asas Kepribadian (*Personalitas*):** Prinsip kepribadian menyatakan bahwa seseorang hanya akan terlibat atau mengadakan kontrak jika kontrak tersebut memenuhi kepentingan pribadinya. Asas kepribadian yang sering dikenal dengan asas perjanjian tidak merugikan atau tidak menguntungkan ini mengungkapkan yakni perjanjian musti berlaku diantara pihak-pihak yang perbuatannya tidak menimbulkan kerugian atau keuntungan bagi pihak ketiga. Perihal ini bisa diamati pada Pasal 1340 serta pasal 1315 KUHP. Pasal 1315 KUHPerdata yakni: "Biasanya, seseorang tidak bisa terlibat dalam kontrak atau perjanjian atas nama orang lain." Selain kelima asas tersebut di atas, Lokakarya Perikatan Legislasi yang dilaksanakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementerian Kehakiman pada tanggal 17 hingga 19 Desember 1985 secara efektif menetapkan delapan asas perundang-undangan perikatan nasional, sebagaimana dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman.

- 1) Asas persamaan hukum
- 2) Asas kepercayaan
- 3) Asas keseimbangan
- 4) Asas moral
- 5) Asas kebiasaan
- 6) Asas kepatutan
- 7) Asas perlindungan
- 8) Asas kepastian hukum

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pada Kitab UU Hukum Perdata persyaratan sah perjanjian diberikan aturan pada Pasal 1320 KUHP, Pasal 1320 KUHP menetapkan empat persyaratan sah yakni:

- a) Terdapat kesepakatan diantara kedua pihak,
- b) Kapabilitas guna melaksanakan perbuatan hukum,
- c) Terdapat objek, serta
- d) Terdapat kausa yang halal

5. Prestasi serta wanprestasi Dalam Perjanjian

Kinerja mengacu pada sesuatu yang dapat diklaim oleh kreditur dari debiturnya. Menurut Pasal 1239 KUHPerdata, prestasi dapat bermacam-macam bentuknya;

- a. Melakukan pemberian sebuah barang.
- b. Melaksanakan sebuah perbuatan.
- c. Tidak melaksanakan sebuah perbuatan.

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, seseorang dianggap wanprestasi apabila ia dinyatakan lalai berdasarkan perintah atau surat yang sejenis, atau jika ia sendiri sepakat bahwa ia dianggap lalai karena lewatnya jangka waktu yang ditentukan. Contoh defaultnya meliputi:

- a. Tidak pernah mencukupi prestasi
- b. Salah mencukupi prestasi
- c. Tidak tunai mencukupi prestasi

d. Telat mencukupi prestasi

B. Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

1. Sumber Hukum Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Kegiatan *leasing* sampai pada saat ini belum diatur didalam Undang-Undang. *Leasing* yakni satu diantara wujud lembaga pembiayaan yang aktivitasnya berbentuk penyediaan barang modal guna Lessee untuk melakukan pengembangan serta melakukan peningkatan usahanya di Indonesia. Selanjutnya diikuti pula dengan dikeluarkannya beberapa peraturan lainnya seperti keputusan presiden, dan peraturan presiden tentang lembaga pembiayaan yang satu diantaranya yakni tentang perusahaan pembiayaan dalam bentuk *leasing*.

Adapun sumber hukum *leasing* dilihat dari segi hukum perdata yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak : Asas Kebebasan Berkontrak yakni asas yang bisa dilihat pada Pasal 1338 KUHP yang menetapkan :

1. Perjanjian apa pun yang mengikat secara hukum dapat ditegakkan sebagai hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.
2. Perjanjian-perjanjian ini hanya dapat dicabut atas persetujuan bersama atau atas dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
3. Perjanjian ini harus dilaksanakan dengan keikhlasan dan kejujuran.

Perjanjian sewa guna usaha, disebut juga *leasing*, dibuat berdasarkan gagasan kebebasan kontrak. Hal ini mencakup keinginan-keinginan yang diungkapkan baik oleh lessor maupun lessee dalam bentuk hak serta kewajiban tiap-tiap. Perjanjian sewa-menyewa, yang sering disebut dengan sewa-menyewa, adalah dokumen hukum pokok yang dibuat menurut syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Implikasi hukum dari suatu kontrak yang sah adalah mengikat secara hukum baik bagi lessor maupun lessee, dan tidak bisa diakhiri secara sepihak oleh satu diantara pihak. Perjanjian atau kontrak *leasing* mempunyai fungsi guna dokumen yang mengikat secara hukum yang memberikan bukti adanya kesepakatan antara Lessor dan Lessee.

b. Ketentuan Sewa Menyewa Pada Buku III KUHP Perdata: Sumber Hukum *Leasing* yang berasal dari UU (KUHP) yakni sewa menyewa pada Buku III KUHP. Perjanjian *leasing* masuk pada wujud terkhusus dari perjanjian sewa menyewa layaknya pada Pasal 1548 hingga 1580 KUHP.

2. Peraturan Perihal Lembaga Pembiayaan

Peraturan perihal lembaga pembiayaan yang memberikan aturan sewa guna usaha diantaranya yakni :

- a. Surat Keputusan Menkeu No. 1251/KMK.013/ 1988 Perihal Ketentuan serta Prosedur Penyelenggaraan Lembaga Pembiayaan, lalu dilakukan perubahan serta dilakukan penyempurnaan dengan keputusan Menkeu No. 468 Tahun 1995.
- b. Keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 Perihal Lembaga Pembiayaan, sebagaimana sudah diubah dengan Perpres No. 9 Tahun 2009.
- c. Peraturan terkhusus perihal *leasing*, yakni Keputusan Menkeu No. 1169 Tahun 1991 Perihal aktivitas *Leasing*.
- d. Perpres RI No 9 Tahun 2009 Perihal Lembaga Pembiayaan. Peraturan ini mengatur beberapa macam kegiatan usaha dan pembentukan lembaga pembiayaan. Perpres No. 9 Tahun 2009 dilaksanakan menggantikan Keputusan Presiden RI No 61 Tahun 1988 perihal Lembaga Pembiayaan.
- e. Peraturan Menkeu No 84/PMK.012/2006 Perihal Perusahaan Pembiayaan. Pada Permenkeu ini diatur yakni Perihal Tata Cita pendirian, Kegiatan Usaha, serta Izin Usaha.

C. Pihak-pihak Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Ada beberapa pihak yang terlibat pada sebuah transaksi atau perjanjian pembiayaan *leasing* yaitu :

1. Pihak Perusahaan *lessor*: *Lessor*, sering disebut sebagai perusahaan sewa, adalah entitas yang menawarkan jasa keuangan kepada individu atau organisasi yang membutuhkan barang modal untuk keperluan pengadaan. Praktisnya, organisasi *leasing* ini mengkhususkan diri pada pembiayaan *leasing*. Bisa juga perusahaan *leasing* merupakan perusahaan pembiayaan yang bersifat *multi finance* untuk kegiatan yang dilakukan dalam penyediaan barang modal kepada perusahaan yang membutuhkan (*lessee*).
2. Pihak *Lessee*: *Lessee* yakni pihak yang memerlukan pembiayaan barang modal dari pihak perusahaan *leasing*. Pada bentuk pembiayaan *Financial Lease* pihak *lessee* mempunyai suatu hak yang disebut dengan hak opsi atas barang modal yang bisa digunakan *lessee* pada akhir perjanjian *leasing* yang didasarkan kepada perhitungan nilai sisa (*residual value*). Jika bentuk yang dipergunakan pada perjanjian *leasing* adalah jenis *operating lease* maka pada saat akhir kontrak atau perjanjian pembiayaan *leasing* maka pihak *lessee* musti melakukan pengembalian barang modal pada pihak *lessor*. Dalam sewa operasi ini, *lessor* tidak hanya menyediakan barang modal dan tenaga operator untuk memenuhi permintaan *lessee*, namun juga memikul tanggung jawab untuk menanggung biaya yang terkait dengan risiko ekonomi, seperti kerusakan atau pemeliharaan produk.
3. Pihak Penjual (*Supplier*): Penjual, sering disebut pemasok, adalah suatu korporasi atau pabrik yang bertanggung jawab menyediakan barang modal yang diperlukan kepada penyewa.

D. Hak Serta Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha(*Leasing*)

1. Hak Dan Kewajiban Lessor

Perjanjian Sewa Guna Usaha yang melibatkan para pihak akan menimbulkan hubungan hukum antara para pihak. Dalam kerangka hukum kontrak sewa, *lessor* mempunyai kewenangan untuk:

- a. Pada *operating lease* melakukan penerimaan dengan cara langsung penyerahan barang modal berasal dari *supplier*.
- b. Memperoleh imbalan jasa berbentuk pembayaran angsuran
 - 1) Secara berkala selama masa sewa, penyewa diharuskan melakukan pembayaran.
 - 2) Jumlah total termasuk pengembalian jumlah yang ditentukan.
 - 3) Diperoleh melalui peminjaman uang dengan biaya tambahan yang disebut bunga. Pembiayaan sewa disertakan.
 - 4) Dengan melakukan pembayaran sebesar nilai sisa.

Terdapat kewajiban *Lessor* yakni :

- 1) Mengirimkan pembayaran penuh kepada pemasok untuk biaya barang modal yang dibutuhkan oleh penyewa.
- 2) Menawarkan pendanaan dalam bentuk barang tahan lama kepada individu atau organisasi yang menyewakannya
- 3) Dalam sewa operasi, *lessor* bertanggung jawab menanggung biaya pemeliharaan, perbaikan, pajak, dan perlindungan asuransi.

2. Hak dan Kewajiban lessee

Didalam korelasi hukum dengan *supplier* serta *lessor* pada transaksi *leasing* *lessee* memiliki hak:

- a. Memperoleh pendanaan berupa barang modal dari *lessor*
- b. Dalam sewa pembiayaan, penyewa menerima barang modal langsung dari pemasok, tanpa melalui penyewa.

- c. Dalam sewa pembiayaan, Anda mempunyai pilihan guna melakukan pembelian barang modal dengan mempertimbangkan nilai sisa barang tersebut, atau Anda dapat memilih untuk memperpanjang durasi kontrak sewa, atau sebagai alternatif, mengembalikan barang modal setelah kontrak berakhir.

Sedangkan kewajiban pihak lessee yaitu :

- a. Verifikasi bahwa pemasok mengirimkan barang modal, kemudian melanjutkan untuk mengesahkan tanda terima dan perintah pembayaran sebelum mengirimkannya ke pemasok.
- b. Selama masa sewa, penyewa diharuskan melakukan pembayaran angsuran rutin kepada penyewa, yang mencakup jumlah pokok dan bunga. Apabila penyewa melaksanakan hak opsinya, maka perjanjian sewa menyewa menetapkan bahwa nilai sisa barang modal harus dibayar.
- c. Dalam bentuk sewa pembiayaan ini, penyewa diharuskan memikul tanggung jawab atas biaya yang terkait dengan pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan perlindungan asuransi.

3. Hak Dan Kewajiban Supplier

Dalam perjanjian sewa, pemasok berhak memperoleh pembayaran penuh dari lessor atas perolehan barang modal yang diperlukan bagi lessee. Dalam sewa operasi, kewajibannya adalah mengalihkan barang modal secara langsung kepada lessor, sedangkan dalam sewa finansial, kewajibannya adalah mengalihkan barang modal secara langsung kepada penyewa.

E. Kontruksi Ideal Pembiayaan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) yang berkeadilan

1. Praktik

Sebagai sebuah perjanjian maka sudah seharusnya perjanjian *leasing* harus taat kepada asas-asas hukum perjanjian yang mendasari lahirnya sebuah perjanjian seperti asas kepatutan (Pasal 1320KUHPdt), asas kebebasan melakukan kontrak (Pasal 1338 KUHPdt), asas pacta sun servanda, asas keseimbangan dan asas keadilan.

Perjanjian (*kontrak*) yang didasarkan kepada asas-asas perjanjian diharapkan dapat melahirkan perjanjian kontrak yang berkeadilan. Pada pelaksanaannya keterkaitan hukum yang timbul diantara pihak-pihak pada perjanjian leasing diikat dengan dasar perjanjian standar (*standart contract*). Frasa "perjanjian" mengacu pada bahasa lengkap perjanjian dan dokumen-dokumen yang menyertainya yang memberikan bukti perjanjian, termasuk ketentuan-ketentuan yang lazim. Kata-kata atau kalimat-kalimat pernyataan wasiat yang termasuk dalam syarat-syarat biasa, dinyatakan dalam bentuk tertulis baik sebagai akta otentik maupun akta di bawah tangan. Perjanjian yang memuat ketentuan-ketentuan baku dibuat secara tertulis dengan menggunakan bahasa dan struktur kalimat yang tepat. Penggunaan huruf kecil menghasilkan teks yang tebal dan menantang sehingga memakan waktu lama untuk dibaca dan berdampak negatif pada pelanggan.

Penggunaan perjanjian standar pada perjanjian sewa guna usaha (*leasing*) sangat berpotensi akan melahirkan perjanjian yang tidak berimbang diantara pihak-pihak. Perihal ini diakibatkan oleh persyaratan perjanjian ditetapkan dengan sepihak oleh pihak yang menyewa guna usahakan (*lessor*). Perjanjian yang persyaratannya hanya ditetapkan sepihak saja oleh pihak lessor cenderung lebih menguntungkan pihak lessor saja daripada pihak lessee. Kondisi seperti ini diilustrasikan dari adanya klausula eksonerasi berbentuk pembebasan tanggung jawab pihak lessor, dimana tanggung jawab terkait jadi beban lessee.

Pada perjanjian baku pihak lessee dihadapkan pada dua pilihan pihak lessee dilakukan penghadapan pada dua pilihan saja melakukan penolakan atau melakukan penerimaan perjanjian sewa guna usaha tersebut. Idealnya konstruksi hukum yang diterapkan haruslah mengacu kepada asas-asas perjanjian supaya kedudukan pihak

lessor dan lessee berada dalam posisi yang seimbang. Jadi standar kontrak yang diterapkan haruslah yang tidak menerapkan klausula eksonerasi.

Pada perjanjian leasing salah satu klausul yang terdapat didalamnya adalah tentang hak pilih (opsi) ,pada perjanjian leasing khususnya jenis finance lease,pihak lease memiliki hak opsi guna melakukan pembelian barang modal yang diperjanjikan. Pada penggunaan hak opsi ini sering dilakukan pada awal perjanjian.Hal ini sangat tidak sesuai dengan prinsip dari suatu leasing. Optimalnya pemanfaatan opsi yang tepat dilakukan pada saat berakhirnya waktu perjanjian sewa. Harga barang ditentukan berdasarkan nilai sisa pada akhir jangka waktu perjanjian. Jika penyewa memilih untuk tidak melaksanakan opsi tersebut, ia mempunyai opsi untuk memperpanjang perjanjian sewa atau mengembalikan barang modal kepada penyewa.

Adanya lembaga hukum opsi pada perjanjian sewa guna usaha (*leasing*) berlandaskan ungkapan Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal bahwa hak pilih (*option right*) dari pihak lessee guna melakukan pembelian barang maupun untuk melakukan perpanjangan lease yang sudah diselenggarakan sewaktu perjanjian itu berakhir yakni sebuah ciri pokok dari perjanjian financial lease membedakannya dari perjanjian-perjanjian lainnya.

Ketentuan tentang hak pilih (opsi) telah ditegaskan dalam Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri,selanjutnya keputusan bersama tiga menteri ini pada setiap perjanjian leasing hak pilih (opsi) itu perlu selalu diperjanjikan didalam klausulnya, sehingga hal ini merupakan unsur yang selalu harus ada dari tiap-tiap *agreement*. Meskipun hak opsi telah disepakati terlebih dahulu, penerapannya selanjutnya memerlukan kesepakatan atau tindakan hukum yang jelas. Sebab, pada awalnya perjanjian dibuat untuk memperbolehkan pembelian barang sewaan dengan nilai sisa yang telah ditentukan.

Sekadar menyatakan niat untuk menggunakan haknya untuk memperoleh barang yang disewakan tidak serta merta mengalihkan hak milik dari pemberi sewa kepada penyewa, padahal penyewa sudah lama mengelola dan menggunakan barang-barang tersebut di dalam perusahaannya. Selama jangka waktu tersebut, penyewa telah berperan sebagai pengguna atau pemilik dan memperoleh keuntungan finansial sebagai akibat dari pemanfaatan barang yang disewakan.

Untuk mengalihkan hak kepemilikan, harus dibuat perjanjian jual beli antara lessor dan lessee, seperti yang biasa dilakukan dalam perjanjian tersebut. Pada saat itu, penyewa menjadi pemilik tunggal barang tersebut, dengan syarat harga yang disepakati telah dibayarkan kepada penyewa. Hal ini menetapkan penyewa sebagai "pemilik sah" atau pemilik sebenarnya dari barang tersebut. Perihal lain yang perlu terlaksana konstruksi yang ideal pada perjanjian *leasing* adalah siapakah yang menjadi subjek pada perjanjian sewa guna usaha (*leasing*). Sesuai pada prakteknya subjeknya dapat berupa pelaku usaha dan dapat pula bukan pelaku usaha tetapi konsumen. Hal ini bertentangan dengan prinsip leasing sesuai dengan prinsip leasing idealnya subjek dari perjanjian sewa guna usaha adalah pelaku usaha dengan pelaku usaha sebagai lessor maupun sebagai lessee.

Dalam hal pembatalan perjanjian perjanjian sewa guna usaha maka pihak lessor dalam praktek dapat menggunakan kekuasaannya membatalkan perjanjian secara sepihak,secara sewenang-wenang padahal idealnya berlandaskan Pasal 1338 ayat (2) KUHPdt : Persetujuan tidak dapat ditarik kembali kecuali disepakati bersama oleh kedua belah pihak, atau atas dasar yang dianggap memadai menurut hukum. Idealnya pembatalan dapat dilakukan pihak lessor maupun lessee dan hanya dengan putusan hakim,dimungkinkan negosiasi ulang.Terkait dengan objek yang harus ada dalam perjanjian leasing dalam praktek objeknya adalah barang modal dan juga barang konsumsi. Padahal idealnya menurut prinsip leasing untuk objek yang dapat dilakukan adalah barang modal bukan barang konsumsi.

Selanjutnya dalam praktek perjanjian *leasing* objek perjanjian leasing yang hak kepemilikannya masih pada lessor tetapi telah dapat dijadikan sebagai jaminan oleh

lessee dalam bentuk pembebanan secara fidusia. Konstruksi idealnya sebenarnya menurut hukum Jaminan Fidusia pihak yang bisa membebankan yakni pihak yang mempunyai hak milik atas benda objek jaminan tersebut.

Dari uraian diatas tentang bagaimana konstruksi perjanjian sewa guna usaha dalam praktek dan bagaimana sebenarnya konstruksi idealnya maka dapat dikatakan telah timbul penyimpangan pada asas-asas hukum perjanjian serta prinsip dari pembiayaan secara sewa guna usaha (*leasing*).

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Pengaturan pada perjanjian leasing mengacu kepada:
 - a. Asas-asas perjanjian pada Hukum Perjanjian dan pasal-pasal nya dari Buku III KUHPdt
 - b. Selain itu juga diatur dalam beberapa peraturan diluar KUHPdt yang bersifat administrative dalam bentuk Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri Keuangan.
2. Konstruksi ideal Perjanjian pembiayaan Sewa Guna Usaha(*leasing*) yang berkeadilan harus dibangun dalam hubungan hukum yang seimbang
 - a. Keterkaitan hukum diantara pihak lessor serta pihak lessee pada perjanjian leasing harus didasarkan kepada asas keseimbangan, asas keadilan, asas kebebasan berkontrak, asas konsensual, agar perjanjian sewa guna usaha tersebut mencerminkan kedudukan yang seimbang diantara pihak lessor dan lessee. Dari kedudukan yang seimbang ini akan memberikan kelahiran hak serta kewajiban yang berimbang pula guna pihak-pihak.
 - b. Pemakaian hak opsi harus dikembalikan sesuai dengan prinsip dan konsep leasing yang diberikan pada akhir perjanjian.
 - c. Objek yang digunakan dalam perjanjian leasing yakni berupa barang modal, bukan barang konsumsi.
 - d. Subjek pada perjanjian sewa guna usaha adalah pelaku usaha dengan pelaku usaha. Jadi tidak pihak yang bukan pelaku usaha (konsumen)
 - e. Pembatalan perjanjian dapat dibatalkan oleh kedua belah pihak lessor, maupun lessee, hanya dalam putusan Hakim dan dimungkinkan adanya negosiasi ulang

B. Saran

Sebagai bagian akhir maka akan disampaikan saran yaitu :

1. Agar konstruksi ideal perjanjian sewa guna usaha dapat terlaksana dengan baik maka diperlukan adanya kepastian hukum dalam bentuk perlunya dibuat undang-undang mengatur khusus tentang leasing.
2. Diharapkan masyarakat dapat memberikan perannya dalam bentuk pengawasan publik

DAFTAR PUSTAKA

- Amin Widjaja Tunggal, Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, PT Rineka Cipta, Jakarta 1984
- Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990
- Hasanudin Rahman. 2008. *Aspek – Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Edisi Revisi. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,
- Khatibul Umam, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Koentjaraningrat, *Kebudayaan, Mentalitas, dan Pembangunan*, Penerbit Gramedia, Jakarta, 1982
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumi Bandung, 1994

Peraturan Menteri Keuangan Npmpr 84/PM.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan Kontrak Sewa Guna Usaha (leasing)

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan

Riskiyono, Joko. 2015. "Partisipasi Masyarakat Dalam Pembentukan Perundang-Undangan Untuk Mewujudkan Kesejahteraan." *Aspirasi: Jurnal Masalah-masalah Sosial* 6(2): 159–76.

Sulolipu, Andi Baji, and Susilo Handoyo. 2019. "Perlindungan Hukum Terhadap Profesi Dokter Dalam Penyelesaian Sengketa Medis Berdasarkan Prinsip Keadilan." *Jurnal Projudice* 1(1): 60–82.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945