

## **BAB II**

### **TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA, FIDUSIA DAN LEASING**

#### **A. Tinjauan Teoritis Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu perikatan yang telah dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa “perjanjian atau persetujuan merupakan suatu perbuatan dimana mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih”. Kata persetujuan tersebut adalah terjemahan dari Bahasa Belanda yang artinya *ovreekomst*. Kata *ovreekomst* tersebut lazim diterjemahkan sebagai kata perjanjian, yang mana berarti kata persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara sama artinya dengan perjanjian. Dalam perjanjian ada timbal balik yang mana hak diperoleh serta kewajiban mesti dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan sesuatu maupun penawaran dalam perjanjian tersebut hubungan hukum yang memunculkan hak serta kewajiban dalam perikatan itu adalah antara lain kedua belah pihak. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, namun dengan pengertian ini, sudah jelas kalau dalam perjanjian itu ada satu pihak mengikatkan diri pada pihak lain. Pengertian ini sesungguhnya sepatutnya menerangkan pula mengenai terdapatnya dua pihak yang saling mengikatkan diri perihal sesuatu hal.

Pihak yang berhak atas prestasi (pihak yang aktif) adalah kreditur atau orang yang berpiutang. Sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi suatu prestasi (pihak yang pasif) adalah debitur yang disebut atau orang yang berhutang. Kreditur dan debitur inilah yang disebut subyek perikatan. Obyek kegiatan antara dua belah pihak tersebut ialah “prestasi”. Pengertian perjanjian itu sendiri terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Subekti menjelaskan perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berkomitmen pada seseorang lain ataupun di mana dua orang itu saling berkomitmen guna melakukan sesuatu hal. Sudikno Mertokusumo pula menarangkan bahwa perjanjian merupakan ikatan hukum antara dua pihak ataupun lebih bersumber pada kata sepakat guna menimbulkan akibat hukum. Dampak hukum dalam perihal ini merupakan menimbulkan hak serta kewajiban dan jika perjanjian itu dilanggar sehingga terdapat akibat hukumnya.

## **2. Unsur – Unsur Perjanjian**

Unsur-unsur suatu perjanjian terdiri dari 3 (tiga) unsur yaitu Unsur Essensialia, Unsur Naturalia, Unsur Accidentalialia. J. Satrio mengemukakan pendapatnya bahwa seharusnya lebih benar jika terdapat 2 (dua) unsur yaitu, Unsur Essensialia dan Unsur bukan Essensialia, sementara itu Unsur bukan Essensialia terbagi menjadi 2 (dua) yaitu Unsur Naturalia dan Unsur Accidentalialia. Berikut adalah pengertian unsur-unsur tersebut : (Satrio,

2002)

1) Unsur Essensialia

Unsur Essensialia ialah bagian perjanjian yang harus terdapat pada suatu perjanjian, bagian yang terletak, yang mana bila bagian itu tidak ada sehingga tidak bisa jadi terdapat perjanjian.

2) Unsur Naturalia

Unsur Naturalia merupakan bagian perjanjian yang diatur oleh Undang – Undang, namun bisa diganti oleh para pihak, kemudian bagian tersebut diatur oleh Undang – Undang melalui hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.

3) Unsur Accidentalialia

Unsur Accidentalialia ialah bagian dari perjanjian yang menggambarkan ketentuan yang diperjanjikan dengan cara khusus oleh para pihak. Sementara itu menurut pendapat pakar hukum, Unsur Accidentalialia adalah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki para pihak.

Unsur yang harus terdapat dalam kontrak yaitu:

- 1) Ada para pihak;
- 2) Ada kesepakatan yang membentuk kontrak;
- 3) Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum; dan
- 4) Ada objek tertentu.

### **3. Syarat Sah Perjanjian**

Dari berbagai penafsiran perjanjian yang sudah penulis uraikan

sebelumnya, yakni bila seorang hendak melaksanakan perjanjian dengan pihak lain haruslah memenuhi syarat sah perjanjian, keabsahan perjanjian ialah perihal yang esensial dalam hukum perjanjian. Perjanjian yang sah tidak bisa diganti ataupun dibatalkan dengan cara sepihak. Kesepakatan yang tertuang dalam sesuatu perjanjian karenanya jadi ketentuan yang kuat untuk pihak yang menutup perjanjian. Suatu perjanjian haruslah penuhi syarat- syarat sah perjanjian, menurut pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian merupakan sah bila penuhi persyaratan, ialah:

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecapakan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

Penjelasan mengenai poin-poin dari Pasal tersebut adalah :

- 1) Kata sepakat bagi para pihak yang mengikatkan dirinya mempunyai maksud kalau pihak- pihak yang melaksanakan perjanjian telah sepakat ataupun saling membenarkan keinginan masing- masing, yang dilaksanakan para pihak dengan adanya kekeliruan, penipuan dan paksaan.(Syahrani, 1992)
- 2) Pasal 1329 KUHPerdara menuturkan bahwa tiap-tiap orang ialah cakap, kemudia Pasal 1330 KUHPerdara memberikan pengecualin dengan uraian “terdapat sebagian orang yang tidak cakap/tidak paham untuk membuat perjanjian”.
- 3) Apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Pasal

1313 ayat (1) KUHPerdara menuturkan bahwa suatu perjanjian wajib memiliki pokok suatu benda (zaak) yang paling sedikit bisa dipastikan jenisnya, suatu perjanjian wajib mempunyai suatu pokok persoalan. Karena sebab itu, objek perjanjian bukan hanya bentuk benda, tapi juga dapat berbentuk jasa. Suatu perjanjian mesti mengenai suatu hal tertentu (certainty of terms). Berarti bahwa apa yang di perjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.

- 4) Dilarang memperjanjikan suatu yang dilarang dalam Hukum ataupun yang berlawanan dengan hukum, nilai- nilai sopan santun atau kedisiplinan umum.

Ada pula ketika suatu perikatan tidakenuhi salahsatu faktor diatas, Sehingga terdapat 2 kemungkinan yang terjalin, Bila ketentuan nomer 1 serta/ ataupun nomer 3 tidak terkabul sehingga perikatan itu bisa dibatalkan, Tetapi bila Ketentuan nomer 2 serta/ ataupun nomer 4 tidak terkabul sehingga perikatan itu jadi tertunda untuk hukum. Dalam Syarat- syarat itu ada yang dikenal ketentuan individual serta ketentuan adil. Ketentuan Individual yakni ketentuan yang berhubungan dengan para pembuatnya. Tidak dipenuhinya syarat tersebut, menyebabkan akad bisa dibatalkan (voidable). Ada pula yang jadi Ketentuan Individual yakni Bagian (1) serta bagian (2). Sebaliknya Ketentuan Adil yakni ketentuan yang menyangkut para pembuatnya. Tidak dipenuhinya ketentuan dibawah ini, menyebabkan akad tertunda untuk hukum (null and void). Ada pula yang jadi ketentuan

adil yakni Bagian (3) serta bagian (4).

Dua syarat yang pertama, dikenal syarat- syarat subyektif, sebab mengenai orang- orangnya ataupun subyeknya melangsungkan perjanjian, sebaliknya dua ketentuan yang terakhir dikenal syarat- syarat obyektif sebab hal perjanjian sendiri ataupun obyek dari perbuatan hukum yang dicoba itu. Bila syarat- syarat subyektif tidak dipadati. Perjanjiannya bisa dibatalkan oleh hakim atas permohonan pihak yang tidak cakap ataupun yang membagikan perjanjian dengan cara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam durasi 5 tahun sesuai dengan Pasal 1454 KUHPerdara. Sepanjang tidak dibatalkan perjanjian itu tetap mengikat. Sebaliknya bila syarat- syarat obyektif yang tidak dipadati, perjanjianannya tertunda untuk hukum. Maksudnya dari awal tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian serta tidak sempat terdapat perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim( pengadilan).

#### **4. Asas – Asas Perjanjian**

Pada saat melaksanakan suatu perjanjian, tidak cukup dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dalam penerapannya penerapannya perjanjian juga harus memperhatikan dan melaksanakan asas-asas dalam hukum perjanjian. (Kamilah, 2013) Hukum perjanjian mendalami sejumlah asas penting yang merupakan kehendak dalam rangka mencapai tujuan. Asas-asas ini pasti berkaitan dengan system terbuka yang dianut dalam Buku III KUHPerdara. Asas-asas tersebut diantaranya adalah: (Projodikoro, 1981)

### 1) Asas Kebebasan Berkontrak

Adalah asas yang sangat populer karena dekat dengan Pasal 1338 KUHPerdara, tetapi bilamana diteliti ayat dan alineanya dapat ditemukan kurang lebih asas yang tertera didalamnya. Asas kebebasan berkontrak bisa diuraikan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak yakni untuk :

- a) Melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu perjanjian
- b) Melaksanakan perjanjian dengan siapapun
- c) Menentukan isi dari perjanjian, pelaksanaan, persyaratan dan
- d) Menentukan bentuk dari perjanjian apakah itu tertulis atau tidak tertulis.

### 2) Asas Konsensualisme

Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa asas konsensualisme adalah : “Salah satu syarat sahnya perjanjian ialah kesepakatan kedua belah pihak”. Pada hal ini, ada makna yang terkandung idalamnya, bahwa dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak maka perjanjian dinyatakan cukup dan tidak diadakan dengan formal.

### 3) Asas Kekuatan Mengikat (pacta sunt servanda)

Asas Pacta Sunt Servanda berkaitan dengan akibat dari perjanjian. Hal tersebut bisa diinferensikan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya”. Yang mana bilamana para pihak telah sepakat atau karena alasan-alasan oleh Undang - Undang yang dinyatakan cukup, maka persetujuan- persetujuan didalam suatu kontrak yang dibuat tidak dapat ditarik Kembali, menjadi bisa ditarik Kembali. Persetujuan- persetujuan ini harus dilaksanakan dengan itikad baik.

#### 4) Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur mengenai ketentuan itikad baik, yang menyatakan bahwa perjanjian wajib dilakukan dengan itikad baik. Dibalik itu pula, Arrest H. R di Belanda membagikan kontribusi paling tinggi terkait itikad baik dalam tahap pra perjanjian dan pula kesesatan ditempatkan dibawah asas itikad baik, tidak lagi pada filosofi kemauan. Pada hal ini asas itikad baik amat berarti dalam perunding- perundingan atau perjanjian para pihak. Para pihak hendak berdekatan dalam suatu jalinan yang ditundukan oleh itikad baik dan pula jalinan ini akan menyangkutkan akibat lebih lanjut jika para pihak itu wajib berperan dengan tidak melepaskan kepentingan- kepentingan yang umum dari pihak lain.

#### 5) Asas Kepribadian (personality)

Asas kepribadian (personality) tercantum dalam Pasal 1340 KUHPerdara: “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Suatu perjanjian tidak dapat melibatkan rugi bagi pihak-pihak ketiga; tidak bisa pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain pada hal yang diatur didalam Pasal 1317 KUHPerdara (R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 1976)

Suatu perjanjian tidak akan diakui oleh hukum apabila tidak memenuhi syarat tersebut, walaupun para pihak tetap mengakuinya. Perjanjian tersebut masih mengikat dan sah bagi para pihak yang menyepakatinya, tapi bila mana terdapat salah satu pihak yang merasa dibebani dampak perjanjian itu ataupun adanya sengketa, maka hakim menyatakan perjanjian tersebut batal.

## **5. Jenis - Jenis Perjanjian**

Secara garis besar perjanjian tersebut menurut Sutarno dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu :

### **a) Perjanjian Timbal Balik**

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dibuat dengan menempatkan hak serta kewajiban pada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerdara serta perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerdara. Dalam perjanjian jual beli hak serta kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak

pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.

b) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah. Dalam hibah ini kewajiban cuma terdapat pada orang yang memberikan ialah memberikan barang yang dihibahkan sebaliknya penerima hibah tidak memiliki kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berkuasa menerima benda yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun pada orang yang menghibahkan.

c) Perjanjian Dengan Sepihak

Perjanjian dengan cuma-cuma merupakan perjanjian bagi hukum terjadi keuntungan untuk salah satu pihak saja. Misalnya hibah( schenking) serta pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota.

d) Akad Konsensuil, Rill serta Formil

Konsensuil merupakan perjanjian yang dikira sah bila sudah terjalin perjanjian antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil merupakan perjanjian yang membutuhkan kata sepakat namun barangnya wajib diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang Pasal 1741 KUHPerdota serta perjanjian pinjam menukar Pasal 1754 KUHPerdota. Perjanjian formil merupakan perjanjian yang membutuhkan kata sepakat namun undang-

undang mewajibkan perjanjian itu wajib terbuat dengan wujud khusus dengan cara tercatat dengan akta yang terbuat oleh pejabat umum notaris ataupun PPAT. Misalnya jual beli tanah, undang-undang memastikan akta jual beli wajib terbuat dengan akta PPAT, akad pernikahan terbuat dengan akta notaris.

e) Perjanjian Bernama dan tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.

f) Perjanjian Obligatoir (Obligatoir Overeenkomst)

Perjanjian obligatoir ialah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Perjanjian obligatoir, secara umum disebutkan pada dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara. Perjanjian obligatoir ialah perjanjian yang timbul akibat kesepakatan dari dua belah pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik, dapat dicermati penggunaan dan pembedaan istilah perjanjian dan perikatan.

g) Perjanjian Kebendaan( Zakelijk Overeenkomst)

Perjanjian kebendaan merupakan perjanjian dengan mana

seseorang memberikan haknya atas suatu benda pada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (obligasi) pihak itu guna memberikan benda itu pada pihak lain (levering, transfer). Pada umumnya guna terbentuknya perjanjian di aspek kebendaan, khususnya untuk benda senantiasa dipersyaratkan tidak hanya kata sepakat, serta kalau perjanjian itu terbuat dalam akta yang terbuat di hadapan pejabat khusus serta diiringi dengan pendaftaran (balik nama) dari perbuatan hukum bersumber pada akta itu pada register umum (penyerahan hak kebendaannya).

h) Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak melepaskan diri dari kewajiban yang terdapat (Pasal 1438 KUHPerdara).

i) Perjanjian Pembuktian (Bewijsovereenkomst)

Suatu perjanjian dimana para pihak memastikan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka. Pada biasanya tujuan dari dibuatnya perjanjian di atas yakni membatasi ketentuan perihal cara ataupun alat pembuktian ataupun menghindari pengujian perlawanan pembuktian (tegenbewijs). Pembatasan ataupun penyimpangan hal peraturan pembuktian itu hendak diperkenankan dilakukan lewat perjanjian selama tidak berlawanan dengan undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan yang baik. Melalui perjanjian mengenai pembuktian, para pihak dimungkinkan guna saling memperjanjikan dalam satu klausula

kalau mereka (berikrar) untuk hanya mengenakan satu alat bukti ataupun memberikan( beban) pembuktian pada salah satu pihak, ialah bila suatu saat perlu adanya pembuktian.

j) Perjanjian Untung-untungan

Menurut Pasal 1774 KUHPerdara, yang diartikan dengan perjanjian untung-untungan merupakan suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik untuk seluruh pihak, ataupun untuk sementara pihak, tergantung pada suatu peristiwa yang belum tentu.

k) Perjanjian Publik

Perjanjian publik ialah suatu perjanjian yang sebagian ataupun seluruhnya dipahami oleh hukum publik, sebab salah satu pihak yang bertindak merupakan pemerintah, serta pihak yang lain swasta. Diantara keduanya ada hubungan atasan dengan bawahan (subordinated), jadi tidak dalam kedudukan yang serupa (co-ordinated).

l) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran merupakan suatu perjanjian yang memiliki bermacam faktor perjanjian di dalamnya. Misalnya perjanjian rumah kos, perjanjian ini muat ketentuan- ketentuan mengenai perjanjian sewa (kamar), jual beli (apabila selanjutnya sediakan santapan), serta perjanjian buat melakukan pekerjaan (membersihkan

serta menyetrika busana, membersihkan kamar, serta sebagainya).

## **6. Manfaat Kontrak Perjanjian**

Kontrak berfungsi guna menghindari serta meminimalisir timbulnya permasalahan di kemudian hari. Dengan dibuatnya kontrak, sehingga masing-masing pihak yang terikat dalam kontrak bisa mengenali hak serta pula kewajibannya. Dengan begitu, penerapan suatu hubungan bisnis bisa berjalan dengan baik serta mudah. Dengan adanya kontrak maka masing-masing pihak dapat mengetahui hak dan kewajibannya, sehingga dapat mendukung kelancaran pelaksanaan suatu hubungan bisnis. Kontrak berfungsi untuk menentukan cara penyelesaian masalah. Tujuan pembuatan kontrak sama dengan tujuan hukum pada umumnya yaitu terciptanya keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum. Kontrak atau perjanjian melahirkan perikatan, perikatan menimbulkan adanya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

## **B. Tinjauan Teoritis Tentang Jaminan Fidusia**

### **1. Pengertian Fidusia**

Jaminan Fidusia ialah salah satu bentuk jaminan kebendaan sehingga memunculkan hak kebendaan, tetapi kadangkala orang tidak sedemikian itu memahami sejak kapan sebenarnya Jaminan Fidusia itu lahir sebagai jaminan kebendaan apakah sejak jaminan itu disepakati oleh para pihak atau sejak perjanjian fidusia didaftarkan di kantor Pendaftaran fidusia.

Pasal 14 ayat 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa “Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal yang sama dengan dicatatnya Jaminan Fidusia dalam buku daftar Fidusia”. Pada Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa “Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

Pada Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa “Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.” Dalam Pasal 1 Ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menyebutkan bahwa “Penerima Fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.” Yang berarti disebut kreditur Preferen yang disebutkan bahwa kreditur yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa.

Pada intinya fidusia merupakan penyerahan hak milik secara kepercayaan terhadap suatu benda dari debitur kepada kreditur, karena hanya penyerahan hak milik secara kepercayaan, maka hanya kepemilikannya saja diserahkan sedangkan bendanya masih tetap dikuasai debitur atas dasar kepercayaan dari kreditur.

## **2. Sifat Jaminan Fidusia**

- 1) Perjanjian jaminan fidusia merupakan perjanjian *accessoir*,  
sebagaimana dijelaskan dalam pasal 4 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang berbunyi “Jaminan fidusia merupakan perjanjian ikuta dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.”
- 2) Selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*).
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- 4) Apabila debitur wanprestasi maka dalam melaksanakan eksekusi dapat dilakukan melalui lembaga *parate executie*.
- 5) Jaminan fidusia memuat hak mendahulu yang disebut juga hak *preference*, artinya penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lain dalam pelunasan piutangnya, sebagaimana diatur dalam pasal 27 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

### 3. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia diatur dalam pasal 5 Undang – Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang berbunyi :

- (1) Pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta Jaminan Fidusia.
- (2) Terhadap pembuatan akta jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan biaya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya akta jaminan fidusia sekurang-kurangnya memuat: (Yani, 2007)

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia Identitas tersebut meliputi nama lengkap, agama, tempat tinggal, atau tempat kedudukan dan tanggal lahir, jenis kelamin, status perkawinan dan pekerjaan.
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, yaitu mengenai macam perjanjian dan hutang yang dijamin dengan fidusia.
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, cukup dilakukan dengan mengidentifikasikan benda tersebut, dan dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya. Dalam hal benda menjadi obyek jaminan fidusia itu benda persediaan (inventory)

yang selalu berubah-ubah dan atau tidak tetap, seperti stok bahan baku, barang jadi, atau portofolio perusahaan efek, maka dalam akta jaminan fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dari benda tersebut.

- d. Nilai penjaminan.
- e. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Mengacu pasal 1870 KUH perdata, bahwa akta Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya di antara para pihak beserta ahli warisnya atau para pengganti haknya. Jadi, bentuk akta otentik dapat dianggap paling menjamin kepastian hukum yang berkenaan dengan objek jaminan fidusia.

Menurut Munir Fuady, jika ada alat bukti sertifikat jaminan fidusia dan sertifikat tersebut adalah sah, maka alat bukti lain dalam bentuk apapun harus ditolak. Para pihak tidak cukup misalnya hanya membuktikan adanya fidusia dengan hanya menunjukkan akta jaminan yang dibuat notaris. Sebab menurut pasal 14 ayat (3) UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka dengan akta jaminan fidusia lembaga fidusia dianggap belum lahir. Lahirnya fidusia tersebut adalah pada saat didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia.

#### **4. Pendaftaran Jaminan Fidusia**

Tujuan pendaftaran fidusia adalah melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia, memberikan kepastian kepada kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia dan memberikan hak yang

didahulukan terhadap kreditor dan untuk memenuhi asas publisitas karena kantor pendaftaran fidusia terbuka untuk umum. Selanjutnya mengenai pendaftaran jaminan fidusia diatur dalam pasal 11 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa :

- 1) Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan.
- 2) Dalam hal benda yang dibebani dengan jaminan fidusia berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.

Berdasarkan pasal 12 dan 13 UUJF, pendaftaran jaminan fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia. Jika kantor fidusia di tingkat II (kabupaten/kota) belum ada maka didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tingkat Provinsi. Yang berhak mengajukan permohonan pendaftaran jaminan fidusia ke Kantor Pendaftaran Fidusia penerima fidusia, kuasa ataupun wakilnya melalui Notaris, dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia, yang memuat: (Pasal 13 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999)

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima Fidusia
- b. Tanggal, nomor akta Jaminan Fidusia, nama, tempat kedudukan notaris yang membuat akta Jaminan Fidusia.
- c. Data perjanjian pokok yang dijaminan fidusia.
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.
- e. Nilai penjaminan.

f. Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Selanjutnya Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Tanggal pencatatan Jaminan Fidusia pada Buku Daftar Fidusia adalah dianggap sebagai tanggal lahirnya jaminan fidusia. Pada hari itu juga Kantor Pendaftaran Fidusia di Kantor Wilayah Kehakiman di Tingkat Provinsi (jika Kantor Pendaftaran Fidusia di tingkat Kabupaten/Kota belum ada) mengeluarkan/menyerahkan Sertifikat Jaminan Fidusia kepada pemohon atau Penerima Fidusia.

Dalam Sertifikat Jaminan Fidusia dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat jaminan fidusia tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Artinya sertifikat Jaminan Fidusia ini dapat langsung dijadikan bukti eksekusi tanpa melalui proses persidangan dan pemeriksaan melalui Pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

## **5. Hak Preferensi Pemegang Fidusia**

Hak preferensi dari penerima fidusia telah diatur pada pasal 27 ayat (2) UUF, yang berbunyi: “Hak preferensi adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.” Sedangkan mengenai kedudukan hak preferensi dari penerima fidusia jika debitur mengalami pailit atau likuidasi,

telah diatur dalam pasal 27 ayat (3) UUF, yang berbunyi: “Hak preferensi dari penerima fidusia tidak hilang dengan pailit atau dilikuidasinya debitur.” Dengan demikian jika debitur terkena pailit atau dilikuidasi maka penerima fidusia adalah yang terlebih dahulu menerima pelunasan hutangnya yang diambil dari penjualan barang obyek fidusia dan jika masih ada sisa, maka akan diberikan kepada kreditur lainnya. Selanjutnya mengenai kemungkinan adanya lebih dari satu fidusia atas satu obyek jaminan fidusia, maka berdasarkan pasal 28 UUF hak preferensi diberikan kepada hak yang lebih dahulu mendaftarkannya ke Kantor Pendaftaran Fidusia.

## **6. Pengalihan dan Hapusnya Jaminan Fidusia**

Pengalihan jaminan fidusia diatur dalam pasal 19 sampai dengan pasal 24 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Pasal 19 UUF ini berbunyi:

(1) Pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban penerima fidusia kepada kreditur baru.

(2) Beralihnya jaminan fidusia didaftarkan oleh kreditur baru kepada Kantor Pendaftaran Fidusia.

Pengalihan hak atas hutang (cession), yaitu pengalihan piutang yang dilakukan dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan. Yang dimaksud dengan mengalihkan antara lain termasuk dengan menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya. Pengalihan hak atas hutang dengan jaminan fidusia dapat dialihkan oleh penerima fidusia

kepada penerima fidusia baru (kreditur baru). Kreditur baru inilah yang melakukan pendaftaran tentang beralihnya jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia. (H.S, 2004)

Selain dapat dialihkan jaminan fidusia juga dapat dihapus. Yang dimaksud dengan hapusnya jaminan fidusia adalah tidak berlakunya lagi jaminan fidusia. Ada tiga sebab hapusnya jaminan fidusia, sebagaimana diatur dalam pasal 25 Undang-undnag Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yaitu:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin secara fidusia.

Yang dimaksud dengan hapusnya hutang adalah antara lain karena pelunasan dan bukti hapusnya hutang berupa keterangan yang dibuat kreditur. Jadi sesuai dengan sifat ikutan dari jaminan fidusia, maka adanya jaminan fidusia tercantum pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut habis karena hapusnya utang, maka dengan sendirinya jaminan fidusia yang bersangkutan hapus, dan hapusnya utang ini dapat dibuktikan dengan bukti pelunasan atau bukti hapusnya hutang yang berupa keterangan yang dibuat oleh kreditur. Utang yang pelunasannya dijamin dengan jaminan fidusia dapat berupa :

- 1) Utang yang telah ada;
- 2) Utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah di perjajikan dalam jumlah tertentu. Utang yang akan timbul dikemudian hari yang dikenal dengan istilah "kontijen", misalnya utang yang timbul

dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan garansi bank.

- 3) Utang yang pada eksekusinya dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi prestasi. Utang dimaksud adalah utang bunga atas pinjaman pokok dan biaya lainnya yang jumlahnya dapat ditentukan dikemudian.

- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh Penerima Fidusia.

Seperti halnya pada hapusnya hutang yang dijaminan dengan fidusia, maka hapusnya fidusia karena pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia adalah wajar, mengingat pihak penerima fidusia sebagai yang memiliki hak atas fidusia tersebut bebas untuk mempertahankan atau melepaskan haknya.

- c. Musnahnya benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.  
Musnahnya benda jaminan fidusia tidak menghapuskan klaim asuransi. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tidak akan menghapus klaim asuransi, kecuali diperjanjikan lain. Jadi apabila benda yang menjadi obyek jaminan fidusia musnah dan benda tersebut diasuransikan, maka klaim asuransi akan mengganti jaminan fidusia.

## **7. Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia**

Dalam hubungan hutang-piutang, di mana ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditor, hubungan hukum akan lancar

terlaksana jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya. Namun dalam hubungan hutang piutang yang sudah dapat ditagih (opeisbaar), jika debitur tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak verhaal; hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan.

Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dalam keadaan lalai dan karenanya wanprestasi, apabila telah disomasi (ditegur), tetap saja tidak memenuhi kewajibannya dengan baik atau kalau ia demi perikatannya sendiri, harus dianggap lalai setelah lewatnya waktu yang ditentukan. Di dalam UUFJ tidak dipakai istilah wanprestasi tetapi cedera janji, sebagaimana diatur pada Pasal 15 ayat (3) yang berbunyi, apabila debitur cedera janji, penerima fidusia mempunyai hak menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri. Selanjutnya pelaksanaan eksekusinya diatur dalam Pasal 29 ayat (1) UUFJ yaitu apabila Debitur atau Pemberi Fidusia cedera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pelaksanaan title eksekutorial oleh Penerima Fidusia.
- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
- c. Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Mengenai eksekusi fidusia lewat gugatan biasa, Munir Fuady berpendapat, walaupun tidak disebutkan dalam UUJF pihak kreditu tidak menempuh prosedur eksekusi biasa lewat gugatan biasa ke pengadilan. Sebab keberadaan UUJF dengan model-model eksekusi khusus tidak untuk meniadakan hukum acara yang umum, tapi untuk menambah ketentuan yang dalam hukum acara umum.

Untuk mencegah terjadinya penyimpangan cara eksekusi yang telah ditetapkan dalam Pasal 29 ayat (1) UUJF maka ada larangan tegas sebagaimana diatur dalam Pasal 32, bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan 31, batal demi hukum.

Dalam hal pemberi fidusia tidak bersedia menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi objek fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang. Hal tersebut mengacu pada Pasal 30 UUJF, yang menyatakan. Pemberi Fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia. Kemudian dalam Pasal 34 dinyatakan, dalam hal hasil eksekusi belum mencukupi untuk pelunasan hutang maka sisanya masih menjadi tanggung jawab debitur, dan dalam hal hasil eksekusi terdapat kelebihan maka penerima fidusia berkewajiban mengembalikan kepada debitur.

## **C. Tinjauan Teoritis Tentang Leasing**

### **1. Pengertian Leasing**

Perusahaan sewa guna usaha di Indonesia lebih dikenal dengan nama leasing. Kegiatan utama perusahaan sewa guna usaha adalah bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang – barang modal yang diinginkan oleh nasabah. Pembiayaan di sini maksud jika seorang nasabah membutuhkan barang – barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit dapat diperoleh di perusahaan leasing. Pihak leasing dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yg telah disepakati kedua belah pihak.

Kata leasing berasal dari bahasa Inggris yaitu kata lease yang berarti menyewakan. Leasing sebagai suatu lembaga pembiayaan dapat dikatakan sebagai suatu kegiatan yang masih sangat muda atau baru dilaksanakan di Indonesia pada awal tahun 1970-an dan baru diatur untuk pertama kali dalam peraturan perundang-undangan Republik Indonesia sejak tahun 1974. Eksistensi pranata hukum leasing di Indonesia sendiri sudah ada beberapa perusahaan leasing yang statusnya sama sebagai suatu lembaga keuangan non bank. Oleh karena itu, maka yang dimaksudkan dengan leasing adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan atau menyewakan barang- barang modal untuk digunakan oleh perusahaan lain dalam jangka waktu tertentu dengan kriteria sebagai berikut :

- a. pembiayaan perusahaan
- b. pembayaran sewa dilakukan secara berkala

- c. penyediaan barang-barang modal
- d. disertai dengan hak pilih atau hak opsi
- e. adanya nilai sisa yang disepakati.

Perusahaan leasing dapat diselenggarakan oleh atau badan usaha yang berdiri sendiri. Keterbatasan usaha leasing adalah tidak boleh melakukan kegiatan yang dilakukan oleh bank seperti memberikan simpanan dan kredit dalam bentuk uang. Oleh karena itu, perusahaan leasing harus pandai – pandai dalam memberikan atau memilih sarannya jangan sampai bertentangan dengan jasa yang diberikan oleh lembaga keuangan bank.

## **2. Istilah Dalam Leasing**

Setiap transaksi leasing sekurang-kurangnya melibatkan 4 (empat) pihak yang berkepentingan, yaitu :

- a. Lessor

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

b. Lessee

Lessee adalah perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk barang modal dari lessor. Lessee dalam financial lease bertujuan mendapatkan pembiayaan berupa barang atau peralatan dengan cara pembayaran angsuran atau secara berkala. Pada akhir kontrak, lessee memiliki hak opsi atas barang tersebut. Maksudnya, pihak lessee memiliki hak untuk membeli barang yang di-lease dengan harga berdasarkan nilai sisa. Dalam operating lease, lessee dapat memenuhi kebutuhan peralatannya di samping tenaga operator dan perawatan alat tersebut tanpa risiko bagi lessee terhadap kerusakan.

c. Supplier

Supplier adalah perusahaan atau pihak yang mengadakan atau menyediakan barang untuk dijual kepada lessee dengan pembayaran secara tunai oleh lessor. Dalam mekanisme financial lease, supplier langsung menyerahkan barang kepada lessee tanpa melalui pihak lessor sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Sebaliknya, dalam operating lease, supplier menjual barangnya langsung kepada lessor dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu secara tunai atau berkala.

d. Bank

Dalam suatu perjanjian atau kontrak leasing, pihak bank atau kreditor tidak terlibat secara langsung dalam kontrak tersebut, namun

pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada lessor, terutama dalam mekanisme leverage lease di mana sumber dana pembiayaan lessor diperoleh melalui kredit bank. Pihak supplier dalam hal ini tidak tertutup kemungkinan menerima kredit dari bank, untuk memperoleh barang-barang yang nantinya akan dijual sebagai objek leasing kepada lessee atau lessor.

### **3. Jenis – Jenis Leasing**

Secara umum jenis – jenis leasing dapat dibedakan menjadi beberapa kelompok sebagai berikut :

#### **1) Capital Lease**

Perusahaan leasing pada jenis ini berlaku sebagai suatu lembaga keuangan. Lessee yang akan membutuhkan suatu barang modal menentukan sendiri jenis serta spesifikasi dari barang yang dibutuhkan. Lessee juga mengadakan negoisasi langsung dengan supplier mengenai harga, syarat-syarat perawatan serta hal-hal lain yang berhubungan dengan pengoperasian barang tersebut. Lessor akan mengeluarkan dananya untuk membayar barang tersebut kepada supplier dan kemudian barang tersebut diserahkan kepada lessee. Sebagai imbalan atas jasa penggunaan barang tersebut lessee akan membayar secara berkala kepada lessor sejumlah uang yang berupa rental untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama. Jumlah rental ini secara keseluruhan akan meliputi harga barang yang dibayar oleh lessor ditambah faktor bunga serta keuntungan pihak

lessor. Selanjutnya capital atau finance lease masih bisa dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Direct finance lease

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

b. Sale and lease back

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

2) Operating Lease

Pada operating lease, lessor membeli barang dan kemudian menyewakan kepada lessee untuk jangka waktu tertentu. Dalam praktik lessee membayar rental yang besarnya secara keseluruhan

tidak meliputi harga barang serta biaya yang telah dikeluarkan oleh lessor. Di dalam menentukan besarnya pembayaran lease, lessor tidak memperhitungkan biaya-biaya tersebut karena setelah masa lease berakhir diharapkan harga barang tersebut masih cukup tinggi. Di sini jelas tidak ditentukan adanya nilai sisa serta hak opsi bagi lessee.

### 3) Sales type lease (Lease Penjualan)

Lease penjualan biasanya dilakukan oleh perusahaan industri yang menjual lease barang hasil produksinya. Dalam kontrak penjualan lease diakui dua macam pendapatan yaitu pendapatan penjualan barang dan pendapatan bunga atas jasa pembelanjaan selama jangka waktu lease.

### 4) Leverage Lease

Pada leasing ini dilibatkan pihak ketiga yang disebut credit provider. Lessor tidak membiayai objek leasing hingga sebesar 100% dari harga barang melainkan hanya antara 20% hingga 40%. Kemudian sisa dari harga barang tersebut akan dibiayai oleh credit provider.

### 5) Cross Border Lease

Transaksi pada jenis ini merupakan suatu transaksi leasing yang dilakukan dengan melewati batas suatu negara. Dengan demikian antara lessor dan lessee terletak pada dua negara yang berbeda. Barang-barang atau peralatan yang ditransaksikan dalam cross border lease meliputi nilai jutaan dollar Amerika Serikat. Seperti Pesawat

terbang bermesin jet dari Pabrik Boeing dan Airbus.

#### **4. Proses dan Mekanisme Transaksi Leasing**

Dalam melakukan perjanjian leasing terdapat prosedur dan mekanisme yang harus dijalankan yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Lessee bebas memilih dan menentukan peralatan yang dibutuhkan, mengadakan penawaran harga dan menunjuk supplier peralatan yang dimaksudkan.
- 2) Setelah lessee mengisi formulir permohonan lease, maka dikirimkan kepada lessor disertai dokumen lengkap.
- 3) Lessor mengevaluasi kelayakan kredit dan memutuskan untuk memberikan fasilitas lease dengan syarat dan kondisi yang disetujui lessee (lama kontrak pembayaran sewa lease), setelah ini maka kontrak lease dapat ditandatangani.
- 4) Pada yang sama, lessee dapat menandatangani kontrak asuransi untuk peralatan yang di-lease dengan perusahaan asuransi yang disetujui lessor, seperti yang tercantum dalam kontrak lease. Antara lessor dan perusahaan asuransi terjalin perjanjian kontrak utama. Kontrak pembelian peralatan akan ditandatangani lessor dengan supplier peralatan tersebut.
- 5) Supplier dapat mengirimkan peralatan yang di-lease ke lokasi lessee. Untuk mempertahankan dan memelihara kondisi peralatan tersebut, supplier akan menandatangani perjanjian purna jual.

- 6) Lessee menandatangani tanda terima peralatan dan menyerahkan kepada supplier.
- 7) Supplier menyerahkan tanda terima (yang diterima dari lessee), bukti kepemilikan dan pemindahan kepemilikan kepada supplier.
- 8) Lessor membayar harga peralatan yang di-lease kepada supplier.
- 9) Lessee membayar sewa lease secara periodik sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam kontrak lease. Perjanjian yang dibuat antara lessor dengan lessee disebut lease agreement, dimana didalam perjanjian tersebut memuat kontrak kerja bersyarat antara kedua belah pihak. Isi kontrak yang dibuat secara umum memuat antara lain:

1. Nama dan alamat lease
2. Jenis barang modal yang diinginkan
3. Jenis atau jumlah barang yang di-leasekan
4. Syarat – syarat pembayaran
5. Syarat kepemilikan atau syarat lainnya
6. Biaya – biaya yang dikenakan
7. Sangsi – sangsi apabila lessee ingkar janji

Setiap fasilitas leasing yang diberikan oleh perusahaan leasing kepada pemohon (Lessee) akan dikenakan berbagai macam biaya yang dibebankan terhadap lessee tidaklah sama.

## **5. Keunggulan dan Kelemahan Transaksi Leasing**

Leasing sebagai alternatif sumber pembiayaan memiliki beberapa

kelebihan dibandingkan dengan sumber-sumber pembiayaan lainnya antara lain sebagai berikut :

1) Pembiayaan Penuh.

Transaksi leasing sering dilakukan tanpa perlu uang muka dan pembiayaannya dapat diberikan sampai 100% (full pay out). Hal ini akan membantu cash flow terutama bagi perusahaan (lessee) yang baru berdiri atau beroperasi dan perusahaan yang mulai berkembang.

2) Lebih Fleksibel.

Dipandang dari segi perjanjiannya, leasing lebih luwes karena leasing lebih mudah menyesuaikan keadaan keuangan lessee dibandingkan dengan perbankan. Pembayaran angsuran secara berkala akan ditetapkan berdasarkan pendapatan yang dihasilkan lessee sehingga pengaturan pembayaran angsuran secara berkala dapat disesuaikan dengan pendapatan yang dihasilkan objek yang di-lease. Artinya pembayaran sewa baru dilakukan setelah barang modal yang di-lease tersebut telah mulai produktif. Selain itu perusahaan leasing dapat melakukan pengaturan pembayaran yang menggelembung (balloon payment) pada awal atau akhir masa lease, pembayaran musiman (khusus apabila lessee bergerak dalam bidang pertanian, perkebunan atau peternakan) bahkan mungkin pula suatu tenggang waktu pembayaran yang sesuai dengan keadaan keuangan lessee.

3) Sumber Pembiayaan Alternatif.

Leasing merupakan sumber pembiayaan lain bagi perusahaan tanpa mengganggu fasilitas kredit (credit line) yang telah dimiliki. Dari segi jaminan leasing tidak terlalu menuntut adanya jaminan tambahan yang lebih banyak dibandingkan apabila lessee memperoleh pinjaman dari pihak lainnya. Karena hak kepemilikan sah atas objek lease serta pengaturan pembayaran lease sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan oleh objek lease sehingga merupakan jaminan bagi leasing itu sendiri. Dengan demikian harta yang telah dijaminkan untuk kredit tetap dapat menjamin kredit yang sudah ada.

#### 4) Off Balance Sheet.

Tidak adanya ketentuan keharusan mencantumkan transaksi leasing dalam neraca memberi daya tarik tersendiri kepada lessee karena tanpa mencantumkan sebagai aktiva berarti prosedur pembelian barang tidak perlu dipenuhi secara terperinci karena mungkin masih dalam batas kewenangan direksi (seringkali kewenangan pembelian barang modal baru sah apabila disetujui Dewan Komisaris atau bahkan Rapat Pemegang Saham). Dengan demikian keputusan secara cepat dan tepat dapat lebih mudah dilakukan oleh direksi. Di pihak lain, tanpa mencantumkan sebagai aktiva berarti tidak ada keharusan mencantumkannya sebagai kewajiban. Hal ini mempunyai dampak positif terhadap kondisi rasio keuangan perusahaan lessee karena transaksi leasing tersebut tidak akan

terlihat dalam neraca lessee sebagai komponen utang. Kondisi ini disebut off balance sheet financing.

5) Arus Dana.

Keluwesan pengaturan pembayaran sewa sangatlah penting dalam perencanaan arus dana karena pengaturan ini akan mempunyai dampak yang berarti terhadap pendapatan lessee. Di samping itu, persyaratan pembayaran di muka yang relative lebih kecil akan sangat berpengaruh pada arus dana terlebih apabila ada pertimbangan kelambatan menghasilkan laba dalam investasi.

6) Proteksi Inflasi.

Leasing dapat merupakan pelindung terhadap inflasi meskipun dalam beberapa keadaan sering dikatakan hal ini kurang relevan. Dalam tahun-tahun berikutnya setelah kontrak leasing dilakukan, khususnya apabila leasing berdasarkan tarif suku bunga tetap, maka lessee akan membayar dengan jumlah tetap atas sisa kewajibannya yang berasal dari pelunasan pembelian yang dilakukan di masa lalu.

7) Perlindungan Akibat Kemajuan Teknologi.

Dengan memanfaatkan leasing, lessee dapat terhindar dari kerugian akibat barang yang disewa tersebut mengalami ketinggalan model dan teknologi disebabkan oleh pesatnya perkembangan teknologi. Dalam suatu kontrak leasing objek leasing sering dimasukkan sebagai perjanjian bahwa barang yang sedang disewa tersebut dapat ditukarkan dengan barang yang serupa yang lebih canggih apabila di

kemudian hari terdapat penemuan-penemuan baru yang lebih unggul daripada produk barang yang sama.

8) Sumber Pelunasan Kewajiban.

Pembatasan pembelanjaan dalam perjanjian kredit dapat diatasi melalui leasing karena pada umumnya pelunasan atau pembayaran angsuran hampir selalu diperkirakan berasal dari modal kerja yang dihasilkan oleh adanya barang yang di lease. Sehingga kekhawatiran para kreditor terhadap gangguan penggunaan modal kerja yang akan mempengaruhi pelunasan kredit yang telah diberikan dapat diatasi.

9) Kapitalisasi Biaya.

Adanya biaya-biaya tambahan selain harga perolehan seperti biaya penyerahan, instalasi, pemeriksaan, konsultan, percobaan dan sebagainya dapat dipertimbangkan sebagai biaya modal yang dapat dibiayai dalam leasing dan dapat disusutkan berdasarkan lamanya leasing.

10) Risiko Keusangan.

Dalam keadaan yang serba tidak menentu, operating lease yang berjangka waktu relatif singkat dapat mengatasi kekhawatiran lessee terhadap risiko keusangan sehingga lessee tidak perlu mempertimbangkan risiko pada tahap dini yang mungkin terjadi.

11) Kemudahan Penyusutan Anggaran.

Adanya pembayaran sewa secara berkala yang jumlahnya relatif tetap akan merupakan kemudahan dalam penyusunan anggaran

tahunan lessee.

## 12) Pembiayaan Proyek Skala Besar.

Adanya keengganan untuk memikul risiko investasi dalam pembiayaan proyek yang seringkali menjadi masalah di antara pemberi dana, masalah tersebut biasanya dapat diatasi melalui perusahaan leasing sepanjang tersedianya suatu jaminan penuh yang dapat diterima dan / serta kemudahan untuk menguasai barang yang dibiayai apabila terjadi suatu kelalaian. Selain keunggulan – keunggulan yang telah disebutkan diatas, leasing juga memiliki beberapa kekurangan bagi para lessee atau pengguna jasa leasing.

Berikut adalah kekurangan – kekurangan leasing :

### 1) Denda

Sesuatu yang harus diingat, ketika anda menggunakan jasa pembiayaan ini. Pastikan anda sanggup untuk membayar biaya angsurannya di setiap bulan, dan tanamkan rasa disiplin untuk membayar angsuran tepat waktu. Jika hal tersebut tidak bisa anda lakukan maka bersiaplah untuk menghadapi denda. Perusahaan pembiayaan akan memberikan denda kepada nasabah yang tidak membayar angsuran pada waktunya. Karena tidak ingin menanggung kerugian, denda yang diberlakukan bersifat harian dan akan terus diakumulasikan sampai anda membayar angsuran berikut dendanya.

### 2) Penyitaan

Perusahaan pembiayaan sudah menanggung pembayaran mobil anda, maka anda pun harus bertanggung jawab untuk melunasi sesuai nominal ditambah bunga kepada perusahaan pembiayaan. Namun jika anda tidak melakukan pembayaran cicilan secara terus menerus, maka anda akan dihadapkan dengan sanksi yang lain. Pada awalnya mungkin anda hanya akan dijatuhkan denda setiap harinya setelah jatuh tempo (biasanya 3 hari setelah jatuh tempo), namun selanjutnya anda akan dikenai status kredit macet. Jika anda sudah berada di kondisi yang demikian pihak perusahaan pembiayaan dapat menyita mobil anda, biasanya jika sudah lewat 2 bulan dari jatuh tempo.

### 3) Penalti

Setelah anda dihadapkan dengan dua sanksi sebelumnya (denda harian dan penyitaan), bukan berarti anda dapat melakukan pelunasan lebih awal untuk pembelian mobil anda. Pelunasan lebih awal kepada perusahaan pembiayaan justru tidak akan memberikan anda potongan bunga ataupun harga. Tapi sebaliknya, tindakan tersebut dinilai berpaling dari kesepakatan yang sudah disetujui oleh kedua belah pihak (nasabah dan perusahaan), sehingga tindakan pelunasan itu dinilai sebuah pelanggaran dan menghasilkan hukuman penalti. Sanksi penalti ini sebenarnya sudah dijelaskan sebelumnya saat proses pembiayaan dilakukan. Namun sebagai nasabah hanya menurut saja apa yang dikatakan oleh pihak

perusahaan pembiayaan. Kondisi tersebut terjadi karena mungkin tiap perusahaan menganggap anda sudah mengetahui informasi mengenai segala ketentuan di perusahaan pembiayaan, atau juga petugas sebagai wakil perusahaan pembiayaan tersebut lupa memberitahukan kepada anda tentang hal ini. Sebagai masyarakat yang cerdas, kita sebagai nasabah pun harus mengerti dan paham tentang aturan, kelebihan dan kekurangan yang didapatkan ketika kita menggunakan jasa pembiayaan.

## **6. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Leasing**

Secara umum mengenai hak dan kewajiban lessor dan lessee yang berkenaan dengan tindakan leasing saat ini masih berpedoman pada Pasal 1548-1580 KUHPerdata sedangkan sebagai dasar kontrak antara para pihak dipergunakan Pasal 1338 KUHPerdata yang menganut asas kebebasan berkontrak (freedom of contract). Pengaturan hak dan kewajiban telah ditentukan dalam perjanjian pembiayaan leasing yang telah dibuat antara pihak lessor dan lessee. Beberapa hak dan kewajiban lessor menurut Sri Suyatmi dan Sudiarto adalah sebagai berikut:

### **a) Hak Lessor**

1. Menerima pembayaran secara berkala dari lessee, sebagai imbalan atas penyerahan kenikmatan ekonomis atas barang modal sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian.
2. Dapat menarik kendaraan secara paksa dari konsumen/lessee apabila setelah disomasi tidak melakukan pembayaran agsuran

bunga dan denda keterlambatan.

3. Menentukan alokasi dari pembayaran yang diterima lessee.
4. Melakukan penyesuaian jumlah angsuran pokok pembiayaan.
5. Menetapkan jaminan atau biaya leasing di muka.
6. Berhak atas ganti rugi asuransi.
7. Meminta laporan-laporan sehubungan dengan penggunaan barang modal tersebut, terutama terhadap barang-barang industri berat, dan lessor setiap saat dapat mengadakan pemeriksaan atas keadaan barang modal yang disewakan oleh lessee.
8. Dapat menghentikan secara sepihak perjanjian leasing tersebut apabila terjadi kelalaian /cidera janji, baik dari konsumen/lessee ataupun penjamin.

b) Kewajiban Lessor

1. Menyerahkan barang modal tersebut kepada lessee dalam keadaan baik.
2. Memberi kenikmatan ekonomis atas barang modal tersebut kepada lessee selama jangka waktu yang ditentukan.
3. Memberi jaminan kepada lessee, bahwa lessee dapat memakai barang modal tersebut dengan bebas tanpa khawatir akan gangguan dari pihak ketiga.
4. Menjamin barang tersebut bebas dari segala pembebanan hukum.
5. Menyerahkan uang sebagai biaya barang yang dibeli kepada supplier.

Selain itu yang menjadi hak dan kewajiban lessee adalah sebagai berikut:

a) Hak Lessee

1. Mendapatkan barang dari supplier dan menikmati barang yang di lease- nya tersebut tanpa gangguan.
2. Memperoleh hak pilih, yaitu hak untuk membeli atau memperpanjang barang objek leasing.
3. Memakai barang leasing sesuai dengan kontrak yang dibuat antara pihak lessor dan lessee.

b) Kewajiban Lessee

1. Membayar uang sewa secara berkala.
2. Menanggung segala risiko yang timbul dalam hal pemakaian barang modal tersebut. Oleh karena itu lessee wajib untuk mengasuransikan barang tersebut selama jangka waktu leasing agar dapat terjamin keberadaannya.
3. Membayar pajak.
4. Melunasi seluruh biaya sewa apabila lessee membeli barang leasing.
5. Menanggung biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh lessor karena dirugikan, dilanggar atau diancam oleh lessee.
6. Menanggung biaya asuransi

Dari berbagai hak dan kewajiban yang disajikan di atas yang paling menonjol adalah hak dari kreditur (lessor) atau lembaga pembiayaan dan kewajiban debitur (lessee). Hak yang paling ditakuti lessee adalah hak lessor

untuk menarik kendaraan yang menjadi objek pembiayaan. Penarikan ini dilakukan karena lessee tidak melaksanakan prestasinya. Dalam kontrak leasing kewajiban lessee yang paling utama adalah melakukan pembayaran angsuran dan bunga setiap bulannya. Apabila hal itu tidak diindahkan maka akibatnya objek perjanjian akan ditarik oleh lessor baik secara sukarela maupun secara paksa. Oleh karena itu diharapkan kepada para pihak khususnya lessee untuk dapat melaksanakan prestasinya sebagaimana yang ditentukan dalam kontrak.