

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Secara konstitusional, alenia Kedua Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”) meletakkan landasan sekaligus cita-cita pembentukan negara Republik Indonesia dengan tujuan untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur. Dalam rangka mewujudkan amanah Pembukaan UUD 1945 tersebut, Pemerintah telah dan akan terus melakukan upaya-upaya pembangunan nasional¹ secara konsisten dan berkesinambungan, dengan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh sektor, termasuk di dalamnya di sektor ekonomi dan keuangan. Untuk menjamin agar kegiatan pembangunan nasional tersebut berjalan secara efektif, efisien dan bersasaran maka diperlukan suatu perencanaan pembangunan yang disusun secara sistematis, terarah, terpadu, menyeluruh dan tanggap terhadap perubahan.²

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional secara keseluruhan merupakan suatu upaya untuk mencapai masyarakat Indonesia yang adil dan makmur sebagaimana yang diamanatkan dalam Pembukaan UUD 1945 tersebut, yang dijabarkan lebih lanjut di dalam ketentuan Pasal 33 UUD 1945 dan

¹Pembangunan Nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara. Dalam tataran perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari UUD NRI 1945 tersebut, upaya nyata untuk melaksanakan pembangunan nasional tersebut dijabarkan antara lain dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang *Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional*.

²Pasal 2 ayat 2 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang *Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional*.

peraturan derivatifnya.³ Pembangunan ekonomi tersebut harus dilaksanakan dengan mengikutsertakan dan melibatkan masyarakat, sebagai salah satu pelaku pembangunan itu sendiri.

Pembangunan nasional di bidang perekonomian yang maju dapat diindikasikan dari bergeraknya perekonomian masyarakat dan dunia usaha, yang sekarang semakin menunjukkan tren pertumbuhan yang baik. Pengalaman menunjukkan bahwa setelah beberapa kali mengalami hantaman krisis yang hebat, ekonomi Indonesia terbukti dapat bertahan dan bangkit lagi. Krisis ekonomi yang berawal dari depresiasi mata uang rupiah pada tahun 1977 dan kemudian terjadinya pandemi Covid-19 pada awal Maret 2020 memperlihatkan bahwa ekonomi *emerging market* di Indonesia terbukti tangguh dalam beberapa tahun terakhir dalam menghadapi badai krisis. Ini berarti Indonesia tidak begitu terpengaruh oleh ancaman krisis ekonomi global. Hal ini diperkuat dengan

³Dasar dan prinsip pembangunan ekonomi nasional dijabarkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (4) UUD NRI 1945 (pasca Amandemen ke-IV) yang menyatakan bahwa “*perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, berkeadilan serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional*”. Fuad Bawazier menyatakan bahwa karena Pasal 33 UU NRI 1945 tersebut berangkat dari asas Pancasila khususnya untuk mewujudkan sila ke-5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, maka disepakati untuk menamai makna yang terkandung dalam Pasal 33 itu sebagai *Sistem Ekonomi Pancasila*. Lihat Fuad Bawazier, *Sistem Ekonomi Pancasila: Memaknai Pasal 33 UUD 1945*, Jurnal Keamanan Nasional Vol III No. 2 November 2017. Mubyarto dalam Pidato Pengukuhan Guru besar di Universitas Gajah Mada Yogyakarta tanggal 19 Mei 1979 menyampaikan kerisauan beliau mengenai hari depan sistem perekonomian Indonesia. Di satu pihak tidak dapat diragukan lagi bahwa sistem perekonomian Indonesia adalah sistem perekonomian Pancasila, akan tetapi di pihak lain kenyataan-kenyataan dan kecenderungan-kecenderungan yang ada cukup merisaukan, karena ciri-ciri yang ingin dilihat dalam sistem perekonomian Pancasila itu tidak selalu tampak makin jelas, tetapi kadang-kadang bahkan dirasakan makin kabur. Lihat Mubyarto, *Ekonomi Pancasila, Gagasan dan Kemungkinan*, LP3ES Jakarta, 1993. Apa yang dirisaukan Mubyarto lebih dari 40 tahun yang lalu tersebut sampai dengan saat ini tampaknya masih terjadi. Implementasi Sistem Ekonomi Pancasila tersebut seperti tertatih-tatih, masih mengalami berbagai kendala dan hambatan. Lihat juga Kenlies Rosalina Marsudi dan Verbena Ayuningsih Purbasari, *Implementasi Sistem Ekonomi Pancasila Dalam Kebijakan Pemerintah Indonesia*, Indonesian Journal of Islamic Economics and Finance (E-ISSN-1102) Vol 2 2022.

kebijakan yang diambil di sektor keuangan yang terbukti mampu menopang sektor riil. Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) sebagai indikator utama perekonomian Indonesia masih tumbuh positif menandakan mayoritas pelaku pasar percaya ekonomi Indonesia di tahun 2023 masih terus tumbuh dan jauh dari resesi.⁴ Data terakhir menunjukkan menguatnya IHSG secara year-to-date sebesar 6,16% ke level 7.272,79 per 29 Desember 2023 dari posisi 2 Januari 2023 di level 6.850,98.⁵

Dalam perspektif ekonomi makro, sumber pembiayaan pembangunan nasional Indonesia selama ini dialokasikan di dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (selanjutnya disebut “APBN”) dan sumber pendanaan dari Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disingkat “BUMN”) serta sektor swasta. Dengan konfigurasi seperti di atas, sumber pembiayaan pembangunan nasional terbesar pada dasarnya memang masih berasal dari APBN. Sumber-sumber pendanaan pembangunan yang berasal dari pemerintah diperoleh dari pajak, Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), hibah, pinjaman luar negeri, pinjaman dalam negeri, Surat Berharga Negara (SBN), dan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) maupun sumber pendanaan yang berasal dari non pemerintah.

Kebutuhan pendanaan pembangunan terus meningkat sedangkan sumber dana publik terbatas. Di sisi lain berbagai sumber dan instrumen pendanaan baru terus berkembang. Sumber pembiayaan pembangunan nasional yang berasal dari APBN dalam jangka panjang tidak bisa sepenuhnya dapat diandalkan. Besarnya

⁴ Hans Kwee, *Prospek Pasar Modal Indonesia 2023*, *Harian Kompas* tanggal 2 Desember 2022, Hlm. 6.

⁵ <https://idx.co.id/id/berita/berita/cec4d153-65a9-ee11-b808-005056aec3a4> diakses 20 Maret 2024 Pukul 20.15 WIB.

sumber pembiayaan pembangunan yang berasal dari APBN tersebut memiliki beberapa implikasi. Diantaranya pertama, menimbulkan kondisi fiskal yang tidak sehat, apalagi jika sumber pendapatan dari sektor pajak yang direncanakan tidak sesuai dengan realisasinya dan cara pemerintah mengatasinya dilakukan dengan cara berhutang. Kedua, besarnya pembiayaan pembangunan yang berasal dari APBN memberikan implikasi pada berbagai program Pemerintah yang telah ditetapkan yang dalam pelaksanaannya terpaksa berjalan lambat, khususnya jika sumber penerimaan yang diperoleh terbatas sehingga mempengaruhi pertumbuhan ekonomi dalam tahun berjalan. Ketiga, ketergantungan pembiayaan dari APBN menimbulkan keterbatasan dalam memperluas kegiatan ekonomi dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi.⁶

Harus diakui salah satu sektor yang berperan besar dalam menunjang pembangunan ekonomi nasional adalah sektor jasa keuangan. Sektor ini memiliki urgensi yang tinggi dalam meningkatkan peranan intermediasi sektor keuangan, serta memperkuat resiliensi sistem keuangan nasional. Atas dasar itu untuk mendorong pertumbuhan ekonomi yang stabil, kuat dan berkesinambungan serta dalam rangka memperkuat lembaga jasa keuangan di Indonesia, pada tanggal 12 Januari 2023 diundangkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (selanjutnya disebut “UU P2SK”). UU P2SK tersebut disusun dengan menggunakan metode *omnibus law*, sehingga segala peraturan terkait sektor keuangan terkumpul dalam satu undang-

⁶ Carunia Mulya Firdaus (ed), *Peran Industri Keuangan Non-Bank Terhadap Perekonomian Nasional*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2019, Hlm. 4.

undang, yaitu UU P2SK tersebut. UU P2SK me-reformasi sektor keuangan secara menyeluruh dengan harapan dapat memperdalam dan meningkatkan efisiensi sektor keuangan Indonesia, melalui upaya perluasan jangkauan, produk, dan basis investor, promosi investasi jangka panjang, peningkatan kompetisi untuk mendukung efisiensi, penguatan mitigasi risiko, serta peningkatan perlindungan investor dan konsumen. Sektor keuangan yang inovatif, efisien, inklusif, dapat dipercaya, kuat, dan stabil akan mendukung pertumbuhan ekonomi yang kuat, seimbang, inklusif, dan berkesinambungan yang sangat diperlukan dalam mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.⁷

Salah satu sektor jasa keuangan yang berperan dominan di Indonesia adalah sektor perbankan. Secara konvensional, dana yang diperlukan untuk menunjang kegiatan pembangunan disediakan oleh lembaga Perbankan dalam bentuk pemberian kredit kepada perusahaan yang memerlukan dana, baik dalam bentuk kredit investasi, kredit modal kerja, kredit multi guna atau jenis kredit lainnya. Lembaga Perbankan pada dasarnya merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara dan juga merupakan salah satu pilar utama dalam sistem keuangan di setiap negara, termasuk juga di Indonesia. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi perseorangan, badan usaha swasta, BUMN, maupun lembaga-lembaga pemerintahan dalam rangka menyimpan dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa lain yang diberikan, Bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem

⁷ Penjelasan umum UU P2SK

pembayaran bagi semua sektor perekonomian.⁸ Dalam kenyataannya, keberadaan lembaga Perbankan tidak dapat mencukupi seluruh kebutuhan akan dana tersebut. Oleh karena itu diperlukan adanya alternatif pembiayaan lainnya selain dari Bank. Adanya alternatif pembiayaan lainnya tersebut dibutuhkan mengingat akses untuk mendapatkan dana dari Bank sangat terbatas, ditambah dengan adanya keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh Bank, keterbatasan sumber dana dan keharusan memberlakukan prinsip bernuansa konservatif *prudent banking* yang sangat *heavily regulated*.⁹ Alternatif penyedia pendanaan usaha tersebut antara lain melalui suatu lembaga yang dikenal sebagai lembaga Pembiayaan.

Di dalam Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan disebutkan bahwa Lembaga Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal. Ketentuan Pasal 2 Perpres tersebut menentukan bahwa Lembaga Pembiayaan meliputi (a) Perusahaan Pembiayaan (b) Perusahaan Modal Ventura, dan (c) Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur. Sedangkan Perusahaan Pembiayaan menurut ketentuan Pasal 3 Perpres tersebut meliputi (a) sewa-guna-usaha (b) anjak piutang (c) kartu kredit dan (d) pembiayaan konsumen.

Di dalam UU P2SK tidak diketemukan istilah Lembaga Pembiayaan dan terdapat istilah baru yaitu Usaha Jasa Pembiayaan, yang menurut ketentuan Pasal 1 angka 26 UU P2SK adalah¹⁰ :

⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Kedua*, Penerbit Prenadamedia Group Jakarta, 2005 Hlm. 7.

⁹ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan, Cetakan Keempat*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2006, Hlm. 2.

¹⁰ Pasal 1 angka 26 UU P2SK

“kegiatan penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara penyelenggara jasa usaha pembiayaan dan penerima pembiayaan yang mewajibkan pihak penerima pembiayaan untuk mengembalikan dana atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, imbalan, bagi hasil, dan/atau kelebihan pembayaran lainnya, dengan atau tanpa agunan”.

Ketentuan mengenai Usaha Jasa Pembiayaan ini diatur di dalam Bab X

Pasal 106 sampai dengan Pasal 129, yang mengatur beberapa hal seperti :

- a. Ruang Lingkup Usaha Jasa Pembiayaan;
- b. Ketentuan mengenai perizinan;
- c. Kepemilikan badan hukum penyelenggara;
- d. Pemisahan (*spin-off*) unit usaha syari'ah;
- e. Kepengurusan dan penilaian kemampuan dan kepatutan;
- f. Sumber dana penyertaan;
- g. Prinsip penyelenggaraan usaha;
- h. Penggabungan, peleburan, pengambil-alihan dan pemisahan;
- i. Asosiasi Penyelenggara Usaha Jasa Pembiayaan;
- j. Profesi Penunjang Usaha Jasa Pembiayaan;
- k. Pengawasan dan pelaporan.

Ruang lingkup Usaha Jasa Pembiayaan di dalam UU P2SK meliputi kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, perusahaan modal ventura, perusahaan pembiayaan infrastruktur, penyelenggara layanan pendanaan Bersama berbasis teknologi informasi, perusahaan pegadaian dan skema pembiayaan lain yang diatur oleh OJK¹¹.

¹¹ Pasal 106 ayat (1) UU P2SK

UU P2SK untuk pertama kali mengatur mengenai perusahaan pembiayaan dalam peraturan perundang-undangan setingkat undang-undang, walaupun porsi pengaturannya masih relatif sedikit. Berdasarkan UU P2SK, Perusahaan Pembiayaan masuk dalam kelompok usaha jasa pembiayaan, yaitu kegiatan penyediaan dana ataupun tagihan yang disetujui atau disepakati oleh kedua belah pihak untuk pengembalian dana atau tagihan dalam jangka waktu tertentu dengan adanya imbal hasil, baik dengan atau tanpa adanya angunan¹².

Lembaga Jasa Keuangan merupakan salah satu sub-sistem dari Sistem Keuangan, yang merupakan suatu kesatuan yang terdiri atas lembaga jasa keuangan, pasar keuangan dan infrastruktur keuangan, termasuk sistem pembayaran¹³. Yang dimaksud dengan Lembaga Jasa Keuangan (selanjutnya disingkat “LJK”) adalah lembaga yang melaksanakan kegiatan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga jasa keuangan lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.¹⁴ Lembaga Jasa Keuangan Lainnya ini meliputi pegadaian, lembaga penjaminan, lembaga pembiayaan ekspor Indonesia, Perusahaan

¹² Otoritas Jasa Keuangan, *Roadmap Pengembangan dan Penguatan Perusahaan Pembiayaan 2024-2028*

¹³ Pasal 1 angka 1 UU P2SK

¹⁴ Pasal 1 angka 10 UU P2SK dan Pasal 1.4 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang *Otoritas Jasa Keuangan*.

pembiayaan sekunder, perumahan dan lembaga yang menyelenggarakan pengelolaan dana masyarakat yang bersifat wajib.¹⁵



Bagan 1.1 Lembaga Jasa Keuangan

Lembaga keuangan baik Lembaga Perbankan maupun Lembaga Pembiayaan merupakan lembaga perantara keuangan (*financial intermediaries*) yang menjadi prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian. Lembaga keuangan pada dasarnya mempunyai fungsi mentransfer dana (*loanable funds*) dari penabung atau unit surplus (*lenders*) kepada peminjam (*borrowers*) atau *unit defisit*.¹⁶ Lembaga keuangan ini mempunyai peran yang strategis sebagai sarana yang mampu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien ke arah peningkatan taraf hidup rakyat. Untuk mendukung perannya tersebut, lembaga keuangan di luar lembaga

¹⁵ Pasal 1.10 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.

¹⁶ Edmira Rivani, *Peran Lembaga Keuangan Nonbank Sebagai Sumber Pembiayaan Dalam Negeri* dalam Carunia Mulya Firdaus (ed), *Peran Industri Keuangan Non-Bank Terhadap Perekonomian Nasional*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2019. Hlm. 16.

Perbankan dikembangkan hingga meliputi jenis-jenis yang berbeda seperti Pasar Modal, Perasuransian, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan (Usaha Jasa Pembiayaan) dan lembaga jasa keuangan lainnya.

Sumber Pembiayaan	Jumlah Rumah Tangga yang Memperoleh Kredit dalam 12 Bulan Terakhir	Kontribusi Cakupan Pemberian Kredit (%)
Kredit Usaha Rakyat (KUR)	6.024.553	35,59
Kredit dari Bank Umum Selain KUR	2.564.904	15,15
Kredit dari Bank Perkreditan Rakyat (BPR)	838.354	4,95
Kredit dari Koperasi	3.294.909	19,46
Perorangan dengan Bunga	1.048.946	6,20
Pegadaian	614.252	3,63
Perusahaan Leasing	1.730.419	10,22
Badan Usaha Milik Desa (Bumdes)	172.854	1,02
Pinjaman Online	138.837	0,82
Lainnya	2.683.868	15,85
Minimal Mendapatkan Satu dari Jenis Sumber Pembiayaan	16.928.333	100,00

Sumber: Susenas Maret 2022 (diolah)

Gambar 1.1 Survei Sosial Ekonomi Nasional 2022

Sebagaimana telah disampaikan di atas, harus diakui bahwa saat ini proporsi aset di sektor keuangan nasional masih belum merata, yang didominasi oleh sektor Perbankan yang memiliki basis sumber dana jangka pendek. Lembaga Perbankan mendominasi sektor keuangan di Indonesia, termasuk di dalamnya pembiayaan untuk berbagai kegiatan produktif perusahaan seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit multi guna ataupun jenis kredit lainnya. Porsi aset di industri keuangan non-bank termasuk sumber-sumber pembiayaan jangka panjang melalui pasar modal masih terbatas, bahkan kita tertinggal dibanding negara-negara lain di kawasan ASEAN. Namun demikian walaupun porsi aset di industri keuangan non bank relatif masih kecil¹⁷, secara keseluruhan kita melihat kegiatan bisnis

¹⁷ Penjelasan Umum UU P2SK.

dalam bidang sektor pembiayaan ini menunjukkan perkembangan yang cepat, dinamis dan kompleks. Beberapa hal yang mempengaruhi perkembangan tersebut antara lain seperti ilmu pengetahuan, teknologi informasi, aktivitas sistem pembayaran, dan dorongan dari perekonomian global.

Lembaga Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan mengenai lembaga pembiayaan.¹⁸ Dari sisi sejarahnya, Lembaga Pembiayaan ini dikenal pertama kali pada tahun 1988 melalui Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan (selanjutnya disebut “Keppres Nomor 61 Tahun 1988”). Pada saat itu, Pemerintah membuka peluang bagi badan-badan usaha untuk melakukan kegiatan-kegiatan pembiayaan sebagai alternatif lain untuk menyediakan dana guna menunjang pertumbuhan perekonomian Indonesia.¹⁹ Kepres Nomor 61 Tahun 1988 ini kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) yang mengatur mengenai perusahaan pembiayaan, yang selanjutnya mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan. Ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tersebut menegaskan bahwa Perusahaan Pembiayaan melakukan kegiatan usaha

¹⁸ Pasal 1.9 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang *Otoritas Jasa Keuangan*.

¹⁹ Lembaga Pembiayaan yang masih relatif baru keberadaannya tersebut diperkenalkan pada saat pemerintah mengeluarkan Paket Deregulasi Ekonomi pada bulan Oktober 1988 (dikenal dengan istilah Pakto 88) dan Paket Deregulasi Ekonomi pada bulan Desember tahun 1988 (dikenal dengan istilah Pakdes 88). Maksud dari kedua paket ekonomi tersebut adalah untuk dapat merangsang pertumbuhan ekonomi makro dan mikro di Indonesia, yang pada saat itu mengalami kemunduran akibat terjadinya krisis ekonomi dunia pada tahun 1988.

sewa-guna-usaha (*leasing*), anjak piutang (*factoring*), usaha kartu kredit (*credit card*) dan pembiayaan konsumen (*consumer financing*). Masing-masing jenis kegiatan perusahaan pembiayaan tersebut secara teknis yuridis berbeda dan mempunyai karakteristik sendiri-sendiri, namun memiliki beberapa persamaan. Intinya, semua jenis kegiatan usaha itu memang bertujuan untuk memberikan kemudahan finansial bagi perusahaan lain. Lembaga Pembiayaan memegang peranan penting di dalam perekonomian, khususnya mendukung pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional dengan beberapa fungsi antara lain sebagai berikut:

1. Mendukung Pertumbuhan Bisnis. Melalui instrumen *leasing*, lembaga pembiayaan menyediakan pembiayaan modal kerja dan investasi serta multi-guna bagi perusahaan-perusahaan, baik yang baru berdiri maupun yang sudah berkembang untuk keperluan ekspansi, biaya operasional dan pengadaan asset.
2. Memudahkan Konsumsi. Melalui mekanisme *consumer financing*, lembaga pembiayaan memungkinkan masyarakat memperoleh barang-barang kebutuhan sehari-hari seperti kendaraan, barang elektronik, peralatan rumah tangga.
3. Meningkatkan Likuiditas. Melalui instrumen *factoring*, lembaga pembiayaan membantu perusahaan meningkatkan likuiditas dengan membeli piutang akun yang dapat diterima.

4. Memberikan Alternatif Pendanaan. Bagi Perusahaan atau individu yang mungkin kesulitan mendapatkan pembiayaan dari Bank, lembaga pembiayaan dapat menjadi alternatif yang layak.
5. Penciptaan Lapangan Kerja. Dengan mendukung pembiayaan kepada perusahaan yang baru berdiri atau yang melakukan ekspansi bisnis, Lembaga pembiayaan secara tidak langsung berkontribusi pada penciptaan lapangan kerja.
6. Risiko dan Diversifikasi. Lembaga pembiayaan seringkali memiliki model risiko yang berbeda dengan Bank tradisional, yang memungkinkan mereka untuk melayani segmen pasar yang mungkin dianggap terlalu berisiko bagi Bank. Dengan demikian perusahaan pembiayaan membantu dalam diversifikasi sumber pembiayaan dalam ekonomi.

Paska berdirinya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tanggal 22 Nopember 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut “UU OJK”), pengaturan dan pengawasan sistem keuangan di Indonesia beralih dari sebelumnya dilaksanakan oleh Bank Indonesia, Departemen Keuangan dan Badan Pengawas Pasar Modal (disingkat “BAPEPAM”) menjadi sistem keuangan terintegrasi di bawah OJK.²⁰ Sistem keuangan ini memainkan peranan yang penting dalam meningkatkan

²⁰ OJK merupakan lembaga yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan. Dibentuknya OJK dengan tujuan agar keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan terselenggara secara teratur, adil, transparan dan akuntabel, mampu mewujudkan sistem keuangan yang tumbuh secara berkelanjutan dan stabil serta mampu melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat. Lihat Pasal 4 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan.

pertumbuhan dan kesehatan perekonomian suatu negara secara berkelanjutan dan seimbang. Sistem keuangan pada dasarnya adalah tatanan dalam perekonomian suatu negara yang memiliki peranan utama dalam menyediakan fasilitas-fasilitas jasa keuangan (*financial services*).²¹

Untuk melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan di sektor Lembaga Pembiayaan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 dan Pasal 9 UU OJK, pada tanggal 19 Nopember 2014 OJK menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan yang kemudian pada tanggal 27 Desember 2018 dicabut dan digantikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, yang kemudian diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 7 /POJK.05/2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 (selanjutnya kedua POJK tersebut disingkat dengan “POJK Nomor 35 Tahun 2018”). Pertimbangan utama dikeluarkannya POJK Nomor 35 Tahun 2018 ini adalah untuk meningkatkan peranan perusahaan pembiayaan dalam perekonomian nasional, meningkatkan pengaturan prudensial dan meningkatkan perlindungan konsumen²². Peningkatan peranan perusahaan pembiayaan dalam perekonomian nasional tersebut dilakukan dengan mengatur pembiayaan usaha produktif minimum, perluasan kegiatan usaha, kerjasama pembiayaan dan *fintech 2.0* oleh perusahaan pembiayaan²³.

²¹ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan, Kebijakan Moneter dan Perbankan*, edisi kelima, Penerbit Intermedia Jakarta, 2005, Hlm. 33.

²² Bagian konsiderans POJK Nomor 35 Tahun 2018

²³ Penjelasan Umum angka 1 POJK Nomor 35 Tahun 2018

Melalui POJK Nomor 35 Tahun 2018 tersebut, OJK mengadakan perubahan terhadap jenis dan kegiatan usaha serta cara pembiayaan oleh perusahaan pembiayaan sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 dan Pasal 4. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) POJK Nomor 35 Tahun 2018, kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh perusahaan pembiayaan mencakup 4 jenis pembiayaan konvensional, yaitu:

- a. Pembiayaan Investasi;
- b. Pembiayaan Modal Kerja;
- c. Pembiayaan Multiguna; dan/atau
- d. Kegiatan usaha pembiayaan lain berdasarkan persetujuan OJK.

Berikut grafik perkembangan piutang pembiayaan berdasarkan jenis kegiatan usaha tersebut :



Sumber: OJK

Gambar 1.2 Perkembangan Piutang Pembiayaan Berdasarkan Jenis Kegiatan Usaha

Adapun cara pembiayaannya dapat dilakukan dengan beberapa alternatif, tergantung dari jenis pembiayaan yang diberikan sesuai dengan kebutuhan

perusahaan (*Lessee*) yang bersangkutan. Secara keseluruhan, sesuai ketentuan Pasal 4 POJK Nomor 35 Tahun 2018 diatur beberapa cara pembiayaan, yaitu sewa-pembiayaan (*direct finance lease*), jual dan sewa-balik (*sale and lease back*), anjak piutang (*factoring*), pembelian dengan pembayaran secara angsuran, pembiayaan proyek, pembiayaan infrastruktur, fasilitas modal usaha, fasilitas dana dan pembiayaan lain setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari OJK. Dari segi materi, ketentuan POJK Nomor 35 Tahun 2018 ini mengatur pembagian jenis kegiatan lembaga pembiayaan ke dalam perusahaan pembiayaan, perusahaan modal ventura dan perusahaan infrastruktur sebagaimana dikenal dalam Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 untuk dijadikan satu, yaitu dengan istilah perusahaan pembiayaan.²⁴

Dari beberapa cara kegiatan usaha perusahaan pembiayaan tersebut, metode pembiayaan *leasing* (baik tipe *direct finance lease* maupun *sale and lease back*) banyak diminati oleh para pelaku usaha bisnis untuk mengembangkan kegiatan usahanya. *Leasing* merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan oleh suatu perusahaan dalam memperoleh asset yang mereka butuhkan tanpa melalui proses yang rumit dan berkepanjangan. Lembaga *Leasing* merupakan suatu Lembaga Pembiayaan yang berorientasi pada pemberian atau peminjaman sejumlah modal kerja dalam bentuk alat-alat produksi. Meskipun lembaga *Leasing* masih relatif baru di Indonesia, perkembangannya cukup cepat dan mempunyai prospek yang bagus, karena fungsinya yang setingkat dengan Bank. *Leasing* telah

²⁴ Rudyanto Dorotea Tobing, *Problematika Hukum Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan*, dimuat dalam kumpulan tulisan *Karya Ilmiah Akademisi dan Praktisi Hukum Post Servitium Prof Dr Johannes Gunawan*, cetakan ke-1, Penerbit Yrama Widya, Bandung, 2022. Hlm. 464.

memperkenalkan metode baru untuk memperoleh *capital equipment* dan menambah modal kerja.

Secara umum *leasing* (sewa-guna-usaha atau sewa-pembiayaan) merupakan suatu *equipment funding*, yaitu suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk peralatan atau barang modal pada perusahaan untuk digunakan dalam proses produksi. *The Equipment Leasing Association* di London, sebagaimana dilansir oleh Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal memberikan definisi *leasing* yaitu perjanjian kontrak antara *Lessor* dan *Lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih atau ditentukan oleh *Lessee*. Hak atas kepemilikan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.²⁵ Kehadiran perusahaan yang bergerak di industri *leasing* telah menciptakan suatu konsep baru untuk mendapatkan barang modal serta mempergunakannya secara maksimal tanpa harus membeli atau memiliki barang tersebut. *Leasing* menjadi salah satu metode pembelanjaan alat-alat produksi yang sangat penting. Selain dari fungsi di atas, *leasing* menjadi alternatif pendanaan bagi perusahaan-perusahaan yang kekurangan modal atau perusahaan yang akan menghemat dana.

Pada Januari 2023 kinerja perusahaan pembiayaan atau *multifinance company (leasing)* mengalami pertumbuhan laba bersih setelah pajak mencapai dua digit atau sebesar 52,05 persen secara tahunan (*year-on-year/yoy*) menjadi senilai Rp. 1,73 triliun. Berdasarkan data Statistik Lembaga Pembiayaan edisi

²⁵Amin Widjaja Tunggal, dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis dalam Leasing*, Rineka Cipta, Jakarta, 1994 Hlm. 13.

Januari 2023 yang dipublikasikan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)²⁶, kenaikan laba ditopang oleh pendapatan yang mengalami pertumbuhan hingga sebesar 5,09 persen yoy menjadi senilai Rp. 10,48 triliun, dari sebelumnya hanya mencapai Rp. 9,97 triliun. Tercatat, hampir setiap pos pendapatan mengalami pertumbuhan, salah satunya adalah pos pembiayaan investasi dan pos pembiayaan modal kerja yang tumbuh dua digit. Untuk pos pembiayaan investasi misalnya, tumbuh 24,87 persen yoy menjadi Rp. 1,92 triliun pada Januari 2023, naik dari periode yang sama tahun sebelumnya bernilai Rp. 1,54 triliun. Ada pula pos pembiayaan modal kerja yang tumbuh menjadi sebesar Rp. 637 miliar pada awal 2023, atau merangkak naik 44,20 persen yoy dari Rp. 442 miliar pada Januari 2022. Hal ini menandakan bahwa baik perorangan maupun perusahaan yang membutuhkan dana cukup besar peminatnya di Indonesia.

Ketentuan Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tanggal 27 Nopember 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (selanjutnya disebut dengan singkat “KMK 1169 Tahun 1991”) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan sewa-guna-usaha (*leasing*) adalah:

“kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa-guna-usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh *Lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”.²⁷

²⁶ Terbang 52,05 Persen, Perusahaan Leasing Raup Laba Rp1,73 Triliun per Januari 2023, <https://finansial.bisnis.com/read/20230327/89/1640808/terbang-5205-persen-perusahaan-leasing-raup-laba-rp173-triliun-per-januari-2023>, diakses pada tanggal 6 Agustus 2023.

²⁷ Pasal 1 huruf a Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tanggal 27 Nopember 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha

Berdasarkan pengertian *leasing* diatas, maka konsepsi sewa-guna-usaha (*leasing*) mengandung beberapa unsur sebagai berikut:²⁸

- 1) Pembiayaan Perusahaan. Pembiayaan disini tidak dilakukan dalam bentuk pemberian sejumlah dana, tetapi dalam bentuk peralatan atau barang modal yang akan digunakan dalam proses produksi oleh *Lessee*. *Lessee* sebagai pengguna harus merupakan pelaku usaha.
- 2) Penyediaan Barang Modal. Peralatan atau barang modal ini biasanya disediakan oleh pabrikan atau supplier atas biaya dari *Lessor* untuk dipergunakan oleh *Lessee*. Barang modal yang menjadi objek *leasing* tersebut dipergunakan untuk kegiatan yang produktif, bukan untuk kebutuhan konsumtif.
- 3) Pembayaran Sewa Secara Berkala. *Lessee* membayar harga barang modal kepada *Lessor* secara angsuran, sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian sewa guna usaha.
- 4) Jangka Waktu Tertentu. Merupakan lamanya waktu sewa guna usaha yang dimulai sejak diterimanya barang modal oleh *Lessee* sampai dengan perjanjian sewa guna usaha berakhir.
- 5) Adanya hak pilih (opsi) bagi *Lessee*. Pada akhir masa *leasing*, *Lessee* mempunyai hak untuk menentukan apakah dia ingin membeli barang modal tersebut, memperpanjang perjanjian sewa guna usaha ataukah mengembalikan barang modal tersebut kepada *Lessor*.

²⁸ Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan, Cetakan Keenam*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2019. Hlm. 48.

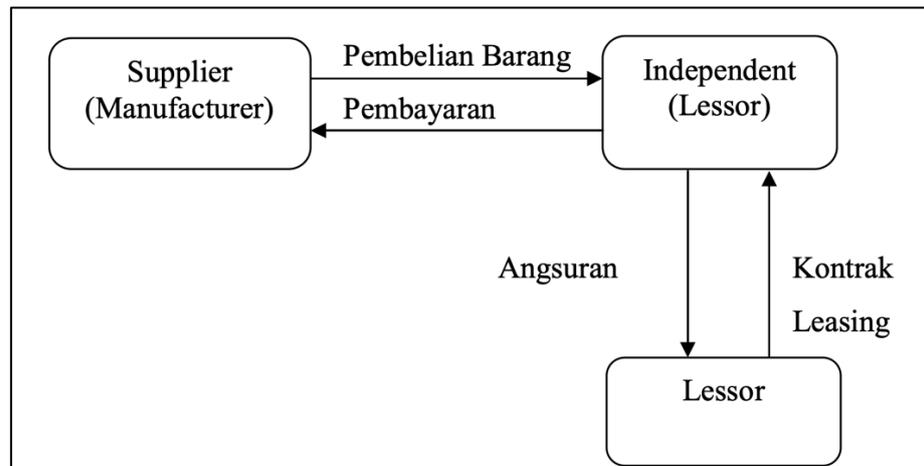
- 6) Nilai Sisa (*Residual Value*). Nilai barang modal pada akhir masa sewa-guna usaha yang telah disepakati oleh *Lessor* dan *Lessee* pada awal masa sewa-guna-usaha.

Perusahaan *leasing* dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat digolongkan ke dalam 3 (tiga) kelompok²⁹, yaitu:

- 1) *Independent Leasing Company*

Perusahaan *leasing* jenis ini mewakili sebagian besar dari industri *leasing*. Perusahaan tipe ini berdiri sendiri atau independen dari supplier yang mungkin dapat sekaligus sebagai pihak produsen barang dalam memenuhi kebutuhan barang modal nasabahnya (*Lessee*). Perusahaan dapat membelinya dari berbagai *supplier* atau produsen kemudian di-*leasekan* kepada pemakai. Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai mekanisme *leasing* jenis ini dapat dilihat pada Gambar 1.3. Lembaga keuangan yang terlibat dalam kegiatan usaha *leasing*, misalnya bank-bank, dapat pula disebut sebagai *Lessor* independen. Banyak lembaga keuangan yang bertindak sebagai *Lessor* tidak hanya memberikan pembiayaan *leasing* kepada *Lessee* tetapi juga memberikan pendanaan kepada perusahaan *leasing*. Di samping itu *Lessor* independen dapat pula memberikan pembiayaan kepada *supplier* (*manufacturer*) yang sering disebut dengan vendor program.

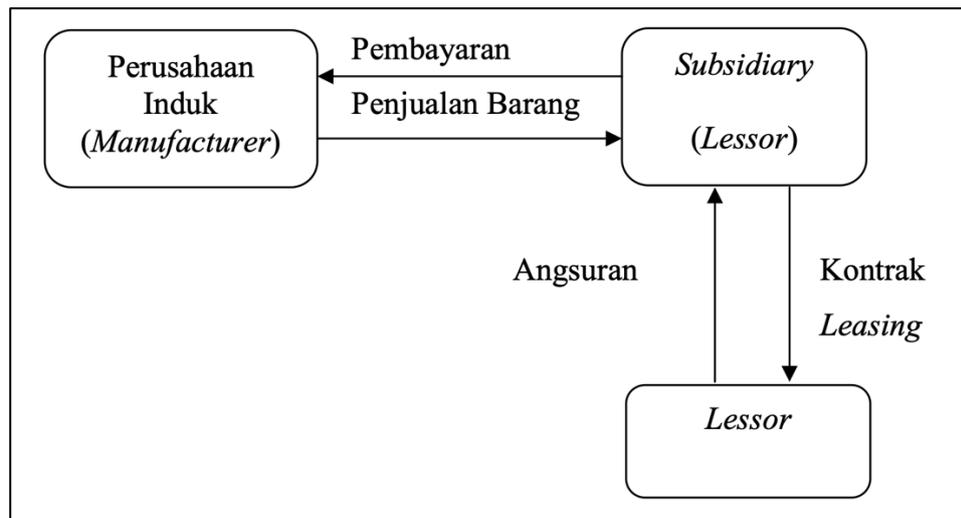
²⁹ *Paper Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, <https://staffnew.uny.ac.id/upload/132318570/pendidikan/SEWA+GUNA+USAHA.pdf>, diakses pada tanggal 31 Juli 2023.



Gambar 1.3 Mekanisme *Independent Leasing Company*

2) *Captive Lessor*

Captive Lessor akan tercipta apabila supplier atau produsen mendirikan perusahaan *leasing* sendiri untuk membiayai produk-produknya. Hal ini dapat terjadi apabila pihak supplier berpendapat bahwa dengan menyediakan pembiayaan *leasing* sendiri akan dapat meningkatkan kemampuan penjualan melebihi tingkat penjualan dengan menggunakan pembiayaan tradisional. *Captive Lessor* ini sering pula disebut dengan *Two Party Lessor*. Pihak pertama terdiri atas perusahaan induk dan anak perusahaan *leasing* (*subsidiary*) dan pihak kedua adalah *Lessee* atau pemakai barang.

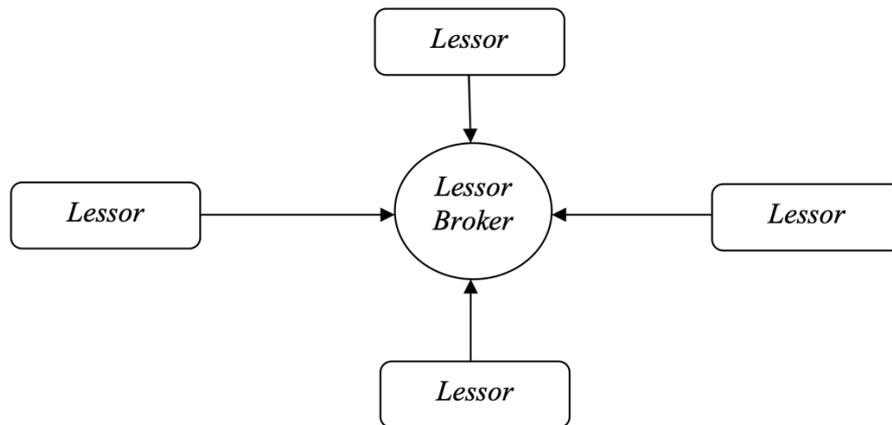


Gambar 1.4 Mekanisme *Captive Lessor*

3) *Lease Broker atau Packager*

Bentuk akhir dari perusahaan *leasing* adalah *lease broker* atau *packager*.

Broker *leasing* berfungsi mempertemukan calon *Lessee* dengan pihak *Lessor* yang membutuhkan suatu barang modal dengan cara *leasing*. Broker *leasing* biasanya tidak memiliki barang atau peralatan untuk menangani transaksi *leasing* untuk atas namanya. Disamping itu perusahaan broker *leasing* memberikan satu atau lebih jasa-jasa dalam usaha *leasing* tergantung apa yang dibutuhkan dalam suatu transaksi *leasing*.



Gambar 1.5 Mekanisme *Lease Broker* atau *Packager*

Pembiayaan dengan cara *leasing* ini mempunyai beberapa keunggulan dibandingkan dengan kredit Bank. Beberapa keunggulan *leasing* dibandingkan dengan kredit Bank dan metode pembiayaan-pembiayaan lain dapat diuraikan sebagai berikut:³⁰

1) Penghematan Modal (*Capital Saving*)

Dengan adanya sistem pembiayaan melalui *leasing*, *Lessee* bisa mendapatkan dana untuk membeli peralatan atau mesin untuk proses produksi hingga seratus persen dari harga barang tersebut. Kalaupun diperlukan modal sendiri, hal itu hanya berupa *down payment* yang jumlahnya relatif kecil.

³⁰ Munir Fuady, *Op.Cit.*, Hlm 27. Lihat juga Eddy P. Soekardi, *Meknisme Leasing*, cetakan ke-2, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta 1986, Hlm 24 dan Budi Rachmat, *Multi Finance, Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang dan Pembiayaan Konsumen*, cet Pertama, Penerbit CV Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta 2002, Hlm. 41.

2) *Flexible*

Unsur fleksibilitas ini terutama dalam hal dokumentasi yang tidak terlalu memerlukan banyak persyaratan, tidak harus ada *collateral*, struktur kontrak, besaran dan jangka waktu cicilan pembayaran, nilai sisa pada akhir masa *leasing*, hak opsi dan lain-lain. Lebih daripada itu, pengaturannya juga tidak terlalu rumit dan kompleks.

3) Biaya yang Relatif Murah

Karena sifatnya yang sederhana tanpa memerlukan banyak dokumen pendukung, maka untuk dapat ditanda-tanganinya perjanjian *leasing* relatif tidak memerlukan biaya yang besar.

4) Penghematan Pajak.

Pembayaran uang angsuran sewa guna usaha merupakan biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto *Lessee* atau dapat memperkecil pendapatan kena pajak *Lessee* karena pembayaran angsuran sewa guna usaha dapat diperlakukan sebagai nilai pengurangan pajak (*tax deductible*).

5) Menguntungkan *Cash Flow*

Fleksibilitas dari penentuan besarnya angsuran *leasing* sangat menguntungkan *cash flow* perusahaan *Lessee*. Untuk suatu investasi dimana pendapatan penjualan diperoleh secara musiman atau juga dimana keuntungan baru dapat diperoleh pada masa-masa akhir investasi, maka besarnya angsuran juga dapat disesuaikan dengan kemampuan *cash flow* perusahaan *lessee*.

6) Pembukuan yang Lebih Mudah

Dari segi pembukuan, *leasing* lebih mudah dan menguntungkan bagi perusahaan *Lessee*. Dalam batas tertentu bahkan cukup *reasonable* apabila transaksi *leasing* ini dimasukkan sebagai pembiayaan secara *off balance sheet* sehingga pembukuan perusahaan *Lessee* akan kelihatan lebih baik.

Disamping beberapa kelebihan tersebut, terdapat juga beberapa kelemahan *leasing* dibandingkan dengan sumber pembiayaan lain. Pada umumnya yang sering dikeluhkan oleh pelaku usaha pemakai jasa *leasing* dan masyarakat adalah tingkat bunga yang tinggi yang dikenakan oleh *Lessor* kepada *Lessee*. Hal ini dapat dipahami karena perusahaan pembiayaan sebagian besar memperoleh dana modal kerja dari Bank.³¹ Perusahaan pembiayaan (khususnya *leasing*) sebagai perantara dalam menyalurkan dana kepada *Lessee*. *Lessor* mendapatkan margin (selisih keuntungan) dalam jumlah tertentu antara dana modal kerja yang dipinjamnya dari bank dan dana yang dipergunakan untuk pemberian pembiayaan kepada *Lessee*. Risiko lainnya adalah penurunan nilai

³¹ Herman Darmawi, *Pasar Finansial Dan Lembaga-Lembaga Finansial*, Bumi Aksara, Jakarta, 2006. Hlm. 207. Berbeda dengan Bank, perusahaan pembiayaan tidak diizinkan untuk menarik dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk giro, tabungan atau deposito dan memberikan jaminan. Dengan demikian, selain dari pinjaman bank, industri keuangan non-bank, lembaga pemerintah, lembaga dan/atau badan usaha lain, perusahaan pembiayaan hanya dapat memperoleh pendanaan berupa penambahan modal disetor tidak melalui penawaran umum saham, pinjaman sub-ordinasi, *sekuritisasi* asset, penerbitan efek melalui penawaran umum dan/atau penerbitan efek bersifat utang tidak melalui penawaran umum (lihat ketentuan Pasal 69 POJK Nomor 35 Tahun 2018). Data dari OJK menunjukkan komposisi sumber pendanaan pada posisi Desember 2023, pinjaman dalam negeri perusahaan pembiayaan sebagian besar berasal dari perbankan dengan porsi mencapai 96,66%. Komposisi serupa juga terdapat pada pinjaman luar negeri perusahaan pembiayaan yang didominasi oleh pinjaman perbankan dengan porsi sebesar 66,65%. Dominasi pinjaman perbankan tersebut antara lain disebabkan karena perusahaan pembiayaan masih menilai prosedur perolehan sumber dana melalui penerbitan obligasi dan *Medium Term Notes* (MTN) masih belum semudah dan secepat pinjaman perbankan.

asset yang terjadi seiring dengan berjalannya waktu, risiko kehilangan atau kerusakan asset serta risiko fluktuasi suku bunga pinjaman modal kerja ke Bank yang akan mempengaruhi biaya pinjaman mereka ke *Lessee* dan akan mengurangi profitabilitas perusahaan *leasing*³². Dari aspek hukum, karena bisnis *leasing* yang *loosely regulated*, tidak seperti di sektor perbankan, menyebabkan tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi *Lessor* terkait dengan *claim* untuk melaksanakan fungsi kepemilikan barang objek *leasing*. *Lessor* menemui kesulitan dalam melaksanakan eksekusi pengambilan barang disebabkan tidak ada aturan mengenai penguasaan kembali barang objek *leasing*, yang *notabene* merupakan “jaminan” utama atas pembiayaan yang diberikan oleh perusahaan pembiayaan. Kelemahan lain, risiko benda objek *leasing* yang berada dalam penguasaan *Lessee* yang umumnya sangat dengan mudah dipindah-tangankan atau dialihkan kepada pihak lain.

Melihat beberapa keunggulan atau kelebihan *leasing* dibandingkan dengan kredit Bank dan metode pembiayaan lain tersebut, dapat dipahami apabila perusahaan *multifinance*, khususnya yang bergerak di bidang *leasing* tumbuh dan berkembang dengan pesat. Perkembangan industri *leasing* di Indonesia telah mengalami pertumbuhan secara signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pada Desember 2023 tercatat 147 perusahaan pembiayaan yang beroperasi secara aktif di Indonesia. Jumlah tersebut memang berkurang dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai sekitar 203 perusahaan aktif. Penurunan ini terjadi

³²Nanda Dwi Rizkia & Hardi Fardiansyah, *Hukum Jaminan*, Penerbit Widina, Bandung, 2023, hlm.55

terutama karena pandemi Covid-19. Dari sisi penyaluran dana, per Desember 2023 menurut data OJK telah disalurkan dana sebesar sekitar Rp. 470.86 triliun³³ oleh perusahaan pembiayaan ke masyarakat.



Gambar 1.6 Profil Industri Perusahaan Pembiayaan
Sumber: OJK, data periode Desember 2023

Adapun jenis-jenis barang modal yang menjadi objek pembiayaan *leasing* juga beragam, termasuk kendaraan bermotor, alat-alat berat, mesin-mesin produksi, mesin-mesin industri, mesin cetak, pabrik, mesin *footocopy*, peralatan medis sampai bangunan gedung atau rumah. Bidang-bidang bisnis yang dimasuki oleh pembiayaan *leasing* juga sangat beragam, mulai dari bidang industri, transportasi, konstruksi, pertanian, perkebunan, manufaktur, pertambangan, perkantoran, kesehatan, dan lain-lain. Sementara itu cakupan wilayah operasi bisnis *leasing* ini menjangkau sampai ke wilayah kabupaten.

Perlu dicatat bahwa sektor kendaraan bermotor merupakan barang komoditas terbesar dalam bisnis *multifinance company* di Indonesia. Selain

³³ Penyaluran pembiayaan konvensional sebesar Rp. 445.95 triliun dan syariah sebesar Rp. 24.91 triliun.

kendaraan bermotor, sektor non-otomotif seperti peralatan industri, mesin, peralatan medis, dan peralatan berat juga mencatat pertumbuhan yang signifikan dalam pembiayaan *Leasing*.³⁴ *Leasing* juga memiliki peran penting dalam mendukung pertumbuhan dan pengembangan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (selanjutnya disebut dengan singkat “UMKM”) di Indonesia. Dengan pembiayaan *leasing* yang lebih mudah diakses, UMKM dapat memperoleh akses ke peralatan dan mesin yang diperlukan untuk mengembangkan usaha mereka. Dewasa ini industri *leasing* juga mengalami pergeseran menuju digitalisasi dan inovasi. Banyak perusahaan *leasing* telah mengadopsi teknologi dan *platform online* untuk mempermudah proses aplikasi, persetujuan, dan pembayaran. Hal ini memungkinkan pelanggan untuk mengajukan permohonan skema pembiayaan dengan lebih cepat, akurat dan efisien.

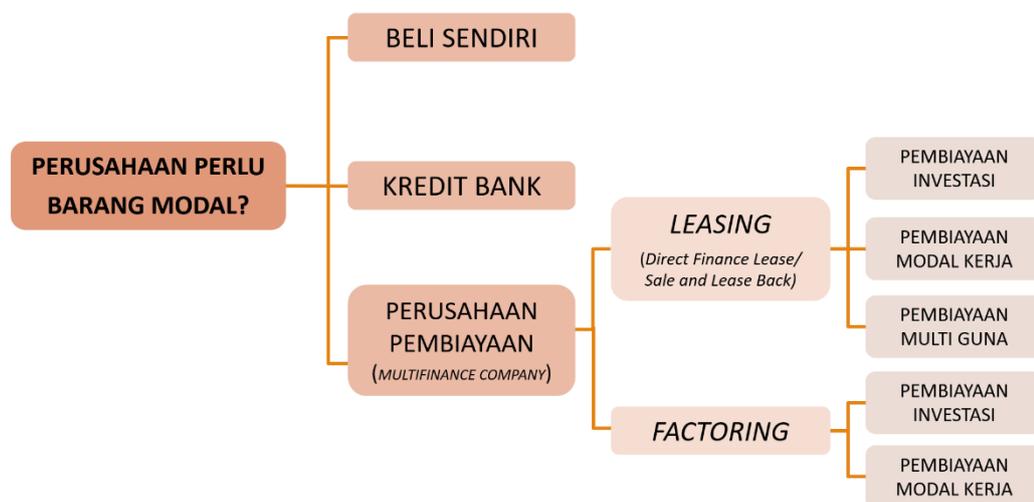
Dalam perspektif ekonomi mikro, modal merupakan kebutuhan yang sangat penting dan utama bagi suatu perusahaan, baik pada saat perusahaan baru berdiri maupun pada saat perusahaan melakukan ekspansi. Modal perusahaan dapat berupa uang tunai maupun barang modal. Menurut ketentuan Pasal 1 Huruf b KMK Nomor 1169 Tahun 1991, yang dimaksud dengan barang modal adalah:

“setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang diatas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan ataupun memperlancar produksi barang atau jasa oleh *Lessee*”.³⁵

³⁴ www.ali-indonesia.or.id. Diakses pada tanggal 17 Mei 2023.

³⁵ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha.

Untuk memperoleh barang modal ini, Perusahaan dapat membeli sendiri barang modal secara *cash*, dengan cara pengajuan kredit ke Bank atau juga dengan cara pembiayaan melalui Perusahaan Pembiayaan dengan metode *Leasing* (*finance lease*), baik sewa-pembiayaan (*direct finance lease*) maupun jual dan sewa kembali (*sale and lease back*) serta dengan cara anjak piutang (*factoring*).



Bagan 1.2 Perolehan Barang Modal

Dalam pembiayaan dengan cara *leasing*, perbedaan antara kedua tipe *leasing* tersebut erat kaitannya dengan asal kepemilikan barang modal objek *leasing* sebagai berikut:³⁶

1) *Direct Finance Lease*.

Transaksi ini terjadi jika *Lessee* sebelumnya tidak memiliki barang yang dijadikan objek *leasing*. Secara sederhana bisa dikatakan bahwa *Lessor* membeli suatu barang dari pihak ketiga (*supplier*) atas permintaan *Lessee*, untuk kemudian barang tersebut di-*lease*-kan kepada *Lessee*. Jadi dalam hal

³⁶ Eddy P. Soekadi, *Mekanisme Leasing*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. Hlm. 22.

ini *Lessee* sebenarnya membutuhkan barang modal untuk usahanya atau untuk keperluannya, akan tetapi memerlukan bantuan biaya dari *Lessor* untuk pengadaan barang tersebut.

2) *Sale and Lease Back*

Dalam transaksi ini *Lessee* menjual barang yang sudah dimilikinya sebelumnya kepada *Lessor*. Selanjutnya barang tersebut oleh *Lessee* disewanya kembali dari *Lessor* untuk suatu periode tertentu. Berbeda dengan *direct finance lease* dimana pada prinsipnya *Lessee* memperoleh pembiayaan untuk mendapatkan barang modal untuk keperluan usahanya, dalam *sale and lease back* ini kelihatan bahwa *Lessee* memerlukan dana *cash* yang dapat dipergunakan untuk tambahan modal kerja untuk pengembangan usahanya. Bentuk *sale and lease back* ini mirip dengan hutang uang untuk suatu keperluan tertentu dengan pembayaran secara cicilan, dimana barang tersebut seakan-akan berfungsi sebagai “jaminan” hutang. Dalam dunia perbankan, bentuk *sale and lease back* ini sejenis dengan pinjaman atau kredit dalam bentuk *refinancing* (pembiayaan kembali).

Pada dasarnya hakekat perjanjian *leasing* adalah perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara dan seterusnya. Untuk dapat memberikan pembiayaan *leasing*, *Lessor* harus memiliki barang. Kepemilikan barang tersebut dalam *leasing* dengan tipe *direct finance lease* diperoleh *Lessor* dengan cara membeli terlebih dahulu barang dari *supplier* atau penjual lainnya untuk kemudian di-*lease*-kan kepada *Lessee*. Dalam *leasing* dengan tipe *sale and lease back*, kepemilikan barang oleh *Lessor* dilakukan

dengan membeli barang yang sebelumnya sudah dimiliki oleh *Lessee* dan kemudian oleh *Lessor* disewakan kembali kepada *Lessee*³⁷. Dari sini dapat dilihat adanya suatu konsep yang sangat penting dalam skema transaksi *leasing* yaitu adanya kepemilikan barang objek *leasing* oleh *Lessor*. Kepemilikan barang tersebut merupakan kepemilikan penuh, bukanlah kepemilikan yang semu atau pura-pura. Sebagai pemegang hak atas barang dengan kepemilikan penuh, *Lessor* berhak melakukan tindakan-tindakan hukum yang diberikan oleh undang-undang atas seorang pemilik barang, di samping adanya kewajiban-kewajiban tertentu yang harus ditaati.

Dalam konteks transaksi *leasing*, *Lessor* bertindak sebagai pemilik barang dan bukan sebagai pemegang hak jaminan atas barang. Pemahaman ini penting karena keduanya memiliki implikasi hukum yang sangat berbeda bagi kedua belah pihak. Kedudukan *Lessor* selaku pemilik barang modal objek *leasing* ini adalah hal yang sangat mutlak dan paling utama. Tidak ada transaksi pembiayaan *leasing* (baik *Direct Finance Lease* maupun *Sale and Lease Back*) tanpa adanya status kepemilikan barang modal objek *leasing* oleh *Lessor*. Pengertian dan kejelasan tentang status kepemilikan barang oleh *Lessor* ini adalah hal yang sangat penting dan sesungguhnya menjadi “nyawa” yang memberikan perlindungan hukum yang dibutuhkan oleh *Lessor*. Berbeda dengan barang yang menjadi objek kredit yang

³⁷ Beberapa pihak mempertanyakan apakah dalam suatu transaksi *sale and lease back* benar-benar telah terjadi suatu penyerahan hak milik atas barang dari *Lessee* kepada *Lessor* berdasarkan suatu penjualan? Ataukah penyerahan hak tersebut hanya merupakan penyerahan sebagai jaminan saja? Menurut Siti Ismiyati Jenie, transaksi tersebut baru dapat dikatakan *sale and lease back* jika benar-benar telah terjadi penyerahan hak milik berdasarkan transaksi *sale*. Jika penyerahannya hanya sebagai jaminan, transaksi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai *sale and lease back* dan tidak menyebabkan *Lessor* menjadi pemilik dalam arti kata sesungguhnya. Lihat Siti Ismiyati Jenie, *Perusahaan Pembiayaan, Peraturan-peraturan Hingga Perjanjian-perjanjian yang Melandasi Kegiatan Usahanya*, CV. Strata Persada Academia, Cirebon, 2023, hlm 95

dijaminkan kepada Bank, landasan hukum yang memberikan perlindungan hukum bagi perusahaan pembiayaan atas barang yang dibiayai secara *leasing* adalah *kepemilikan Lessor* atas barang yang bersangkutan. Tidak ada pengikatan jaminan (perjanjian *accessoir*) yang terpisah, yang dibuat tersendiri atau secara khusus atas barang yang menjadi objek *leasing* seperti halnya pada jaminan fidusia atau hak tanggungan yang umum dipakai dalam kredit perbankan.

Dalam operasionalnya pembiayaan dengan cara *leasing* hampir sama atau mempunyai kemiripan dengan pemberian kredit oleh Bank. Namun demikian, keduanya memiliki skema operasional yang berbeda. Perjanjian *leasing* berbeda dengan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang. Perusahaan *leasing* memberikan bantuan kepada pelaku usaha dalam bentuk barang modal, sedangkan Bank memberikan bantuan berupa permodalan. Barang yang dibiayai secara kredit oleh Bank dijaminan oleh debitur kepada Bank dan diikat dengan jaminan kebendaan yang jelas dasar hukumnya, seperti Jaminan Fidusia sebagaimana yang diatur di dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (selanjutnya disebut “UU Jaminan Fidusia”), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UU Hak Tanggungan”, Hipotik Kapal sebagaimana diatur di dalam Buku II KUHPerdara atau dalam bentuk jaminan kebendaan lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Akta Jaminan Fidusia, Hak Tanggungan atau Hipotik kapal serta akta jaminan lainnya tersebut

merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*), yang keberadaannya tergantung pada keberadaan perjanjian pokok.³⁸

Berbeda dengan barang yang menjadi objek kredit yang dijaminan kepada Bank dengan dasar hukum yang jelas, jaminan khusus seperti itu tidak ada pengaturannya di dalam skema *leasing*. Adapun yang menjadi landasan hukum yang memberikan kekuatan sebagai “jaminan” atas pengembalian dana yang telah disalurkan oleh perusahaan pembiayaan selaku *Lessor* atas barang modal yang dibiayai secara *leasing* adalah *kepemilikan Lessor* atas barang modal objek *leasing* itu sendiri. Tidak ada pengikatan jaminan (perjanjian *accessoir*) yang terpisah, yang dibuat secara tersendiri atau secara khusus atas barang modal yang menjadi objek *leasing*. Kepemilikan *Lessor* atas barang objek *leasing* itulah yang menjadi “jaminan” atau “pegangan” utama bagi perusahaan *leasing*. Ciri utama *leasing* adalah pada status kepemilikan barang tersebut. Ketentuan Pasal 3 ayat (3) PMK Nomor 84/PMK.012/2006 secara tegas menyatakan bahwa “*sepanjang perjanjian sewa guna usaha masih berlaku, hak milik atas barang modal objek transaksi sewa guna usaha berada pada Perusahaan Pembiayaan*”³⁹. Sejalan dengan itu, ketentuan Pasal 8 ayat (2) Peraturan OJK Nomor 35 Tahun 2018 menegaskan bahwa “*dalam hal perjanjian sewa pembiayaan masih berlaku, kepemilikan atas barang transaksi sewa pembiayaan berada pada perusahaan pembiayaan*”.⁴⁰

³⁸ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya, Jakarta, 2002. Hlm. 17.

³⁹ Pasal 3 ayat (3) PMK Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan

⁴⁰ Pasal 8 ayat (2) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Pengertian dan pemahaman bahwa hak milik barang yang menjadi objek *leasing* berada di *Lessor* ini sangat penting dalam rangka melindungi kepentingan hukum *Lessor*. Ketentuan Pasal 570 KUHPerdara menyatakan hak milik sebagai:

“hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak berkesalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, ...”⁴¹

Apabila ditarik ke atas ke norma hukum yang paling tinggi di negara Republik Indonesia yaitu konstitusi kita UUD 1945, pengakuan mengenai eksistensi “hak milik” tertuang jelas di dalam ketentuan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 yang berbunyi:

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.⁴²

Selanjutnya ketentuan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menegaskan:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.⁴³

Perlindungan terhadap “harta benda” juga mendapat tempat yang jelas di dalam konstitusi kita, sebagaimana yang dapat kita lihat di dalam ketentuan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.⁴⁴

⁴¹ Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴² Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

⁴³ Pasal 28D ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁴ Pasal 28G ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sejalan dengan isi konstitusi tersebut, ketentuan Pasal 574 KUHPerdota menyatakan bahwa setiap pemilik dari suatu kebendaan berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya.⁴⁵ Secara normatif, terdapat beberapa unsur yang diatur dalam ketentuan dalam Pasal 574 KUHPerdota ini, yaitu:⁴⁶

1. Pemilik suatu benda berhak menggugat benda miliknya dari seseorang yang menguasai benda itu untuk dikembalikan kepadanya.
2. Yang digugat oleh pemilik bukan mengenai hak miliknya, tetapi bendanya. Gugatan itu tidak dapat dilakukan jika penggugat bukan pemilik.
3. Hak revindikasi.

Secara teoritis seharusnya kedudukan *Lessor* selaku pemilik barang jauh lebih kuat daripada kedudukan Bank selaku kreditur yang hanya menguasai barang dalam status sebagai barang jaminan. Faktanya dalam praktik menunjukkan bahwa kedudukan *Lessor* selaku pemilik barang tersebut ternyata tidak sebagaimana seharusnya. Terdapat anggapan-anggapan atau asumsi-asumsi yang keliru yang menyebabkan terjadinya beberapa “penyimpangan” atau terdapat konstruksi-konstruksi hukum yang salah yang melemahkan atau berpotensi melemahkan kedudukan hukum *Lessor* selaku pemilik barang objek *Leasing* tersebut. Hal itu tampak dalam fakta-fakta sebagai berikut:

Pertama, terdapat anggapan bahwa pembiayaan pada *leasing* sama dengan kredit pada Bank dan akibatnya barang modal objek *leasing* disamakan dengan barang jaminan kredit seperti di Bank. Dari sisi tujuan memang kedua lembaga

⁴⁵ Pasal 547 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Sistem Hukum Benda Nasional*, cetakan Pertama, Penerbit Alumni, Bandung, 2015. Hlm. 49.

tersebut mempunyai kesamaan yaitu menggerakkan perekonomian negara dengan melakukan aktifitas ekonomi untuk memperoleh keuntungan atau laba. Namun perbedaan antara keduanya sangat banyak, yang paling utama adalah kegiatan utama perbankan adalah melakukan fungsi *intermediatory* yakni menghimpun dana langsung dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Perusahaan *Leasing* dilarang menghimpun dana langsung dari masyarakat dan lebih banyak menyalurkan dana kepada masyarakat.⁴⁷ Perbedaan penting lain dari sisi kepemilikan barang yang dibiayai. Pada kredit Bank, barang yang dibiayai menjadi milik Debitur pada saat perjanjian kredit dijalankan yang untuk selanjutnya diikat dengan hak tanggungan atau fidusia. Pada *leasing*, kepemilikan barang selama perjanjian *leasing* berlangsung berada pada *Lessor* dan baru akan berpindah pada saat *Lessee* mempergunakan hak opsinya membeli barang. Kekuatan utama *Lessor* terletak pada status kepemilikan barang tersebut.⁴⁸

Anggapan yang keliru sebagaimana diuraikan di atas bukan hanya ditemui di masyarakat umum, namun bahkan terjadi di kalangan dunia akademik. Dalam referensi hukum, terdapat beberapa tulisan atau artikel yang dipublikasikan dalam sejumlah jurnal yang beranggapan bahwa *leasing* sama dengan kredit Bank dan barang objek *leasing* disamakan dengan barang objek fidusia. Pihak lain yang juga masih belum memahami dengan baik mengenai hakikat *leasing* adalah oknum aparat kepolisian dan bahkan pejabat di kalangan perusahaan *leasing* itu sendiri.

⁴⁷ Syafril, *Bank dan Lembaga Keuangan Modern Lainnya*, Edisi Pertama, Penerbit Kencana, Jakarta, 2020. Hlm. 12.

⁴⁸ *Paper Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, <https://staffnew.uny.ac.id/upload/132318570/pendidikan/SEWA+GUNA+USAHA.pdf>, diakses pada tanggal 31 Juli 2023. Hal. 81.

Lebih dari itu, dalam praktek, Notaris seringkali menerima permintaan pembuatan akta Jaminan Fidusia dan pendaftaran fidusia atas barang yang berstatus objek *leasing*. Pihak Perusahaan *leasing* meminta dibuatkan akta Jaminan Fidusia dengan alasan supaya kedudukan mereka kuat karena akan terbit sertipikat jaminan fidusia. Dasar pertimbangannya, adalah apabila ada *claim* Perusahaan *Leasing* atas barang objek *leasing* kepada *Lessee*, pihak aparat Kepolisian seringkali menanyakan atau minta ditunjukkan akta Jaminan Fidusia dan sertipikat pendaftaran fidusia.⁴⁹

Kedua, hampir sama dengan kekeliruan konseptual yang pertama, yakni adanya anggapan yang menyatakan bahwa setiap perusahaan pembiayaan diidentikkan dengan *leasing*. Oleh karena itu, di dalam kehidupan sehari-hari sering muncul ungkapan masyarakat awam yang menyebut “membeli sepeda motor pakai *leasing*”. Atau pernyataan “sepeda motor ditarik oleh *leasing* karena macet”. Padahal yang dimaksud mungkin yang bersangkutan membeli sepeda motor (barang konsumtif) lewat perusahaan pembiayaan dengan cara pembelian dengan pembayaran secara angsuran atau pembiayaan konsumen (*consumer financing*). Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa *leasing* hanya sebagian dari bidang usaha perusahaan pembiayaan, disamping pembiayaan konsumen (*consumer financing*), anjak piutang (*factoring*) dan pembiayaan modal usaha.

Ketiga, yang juga sering terjadi adalah dibuatkannya akta kuasa menjual secara notarial dari *Lessee* kepada *Lessor* untuk menjual barang objek *leasing* yang akan dipergunakan oleh *Lessor* nantinya apabila *Lessee* wanprestasi. Ini juga

⁴⁹ Purwadi Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008). Hlm. 40.

sesuatu yang salah kaprah karena *Lessor* sendiri sudah menjadi pemilik dari barang modal objek *leasing* itu. Dengan demikian menjadi hal yang, tidak pas apabila dibuatkan akta kuasa menjual. Selain akta kuasa menjual terkadang *Lessor* juga minta dibuatkan akta kuasa untuk menarik barang dari *Lessee* kepada *Lessor* dan akta pengakuan hutang secara notariil karena beranggapan bahwa uang angsuran *leasing* sama seperti hutang uang seorang debitur kepada Bank. Padahal transaksi tersebut telah diikat dengan Perjanjian *Leasing*. Pembuatan akta kuasa menjual, akta kuasa menarik barang dan akta pengakuan hutang tersebut justru akan melemahkan posisi *Lessor* dan mendegradasi kedudukan hukum *Lessor* selaku pemilik barang modal objek *leasing*. Dengan perkataan lain, hal itu akan mendegradasi *Lessor* selaku pemilik barang dan secara tidak langsung membenarkan atau mengakui kedudukan *Lessee* selaku pemilik barang.

Keempat, dalam praktek seringkali terjadi pembiayaan *leasing* juga diberikan kepada *konsumen* umum untuk pembiayaan *barang-barang konsumtif*. Hal itu merupakan sesuatu yang tidak sesuai dengan hakekat *leasing* itu sendiri sebagai kegiatan pembiayaan pengadaan barang modal yang produktif, yang diberikan kepada pelaku usaha untuk keperluan pengembangan usahanya⁵⁰. Hal lain yang juga menyimpang adalah dalam hal penentuan *residual value* (nilai sisa barang). *Residual Value* adalah nilai barang modal pada masa akhir masa *leasing* yang disepakati *Lessor* dengan *Lessee* pada awal masa *leasing*. Nilai sisa ini

⁵⁰ Ketentuan Pasal 3 POJK Nomor 35 Tahun 2018 mensyaratkan pembiayaan investasi dan/atau modal kerja hanya boleh diberikan oleh perusahaan pembiayaan kepada debitur yang memiliki usaha produktif dan/atau memiliki ide untuk pengembangan usaha produktif. Di dalam ketentuan pasal 6 ayat (1) KMK Nomor 1169 Tahun 1991 disyaratkan *Lessee* yang akan dibiayai oleh *Lessor* harus mempunyai NPWP serta mempunyai kegiatan usaha dan/atau pekerjaan bebas.

merupakan jumlah uang yang harus dibayar oleh *Lessee* pada saat *Lessee* akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli barang. Opsi membeli barang tersebut dilakukan *Lessee* dengan melunasi nilai sisa barang modal yang disewa. Nilai sisa ini seharusnya ditentukan dari nilai riil barang modal pada masa akhir masa *leasing*. Namun dalam praktek, nilai sisa ini seringkali tidak mengacu kepada nilai barang, akan tetapi ditentukan dari jumlah *down-payment* yang dahulu dibayarkan oleh *Lessee* kepada *Lessor*.

Kelima, dokumentasi kepemilikan barang yang seringkali menggunakan nama *Lessee*. Pada proses pemesanan barang modal oleh *Lessee*, untuk kepraktisan, *Lessee* memesan sendiri barang modal dari *supplier*, menentukan spesifikasi sendiri, mengadakan negosiasi sendiri dengan *supplier*. Selanjutnya dalam bukti pemilikan barang atau invoice, biasanya tertulis nama *Lessee* yang tercantum selaku pemilik dan serah terima barang modal langsung dari *supplier* kepada *Lessee*. Apabila objek pembiayaan berupa kendaraan bermotor, maka di dalam Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) dan Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) umumnya tertulis nama *Lessee* selaku pemilik kendaraan. *Lessor* hanya menerbitkan *purchase order* (PO) dan membayarkan harga barang modal kepada *supplier* setelah dikurangi *self financing* oleh *Lessee*. Secara praktis hal tersebut dapat dipahami, akan tetapi hal ini akan menempatkan *Lessee* seakan-akan selaku pemilik barang. Dengan kata lain, *Lessee* merasa merupakan pemilik secara hukum barang objek *Leasing*. Padahal sebenarnya secara hukum barang

tersebut adalah milik oleh *Lessor*, sedangkan *Lessee* hanya pemilik ekonomis dari barang yang disewanya, karena ia mendapat segala manfaat dari barang itu.⁵¹

Praktek-praktek hukum yang menyimpang yang tidak konsisten dengan pengertian kepemilikan yuridis barang modal objek *leasing* oleh *Lessor* tersebut, berpotensi melemahkan kedudukan hukum *Lessor* dan mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi *Lessor* selaku pemilik barang modal objek *leasing*. Terjadinya praktek hukum yang menyimpang tersebut ditenggarai karena belum dipahaminya secara benar hakekat atau makna *leasing* secara hukum. Hal ini dapat dipahami karena menurut pendapat Munir Fuady, *leasing* merupakan pranata hukum yang banci.⁵² Di satu sisi dia mirip lembaga sewa menyewa akan tetapi di sisi lain mirip juga ke pranata hukum jual beli, atau sewa beli dan pinjam meminjam. Menurut Komar Andasasmita, *leasing* merupakan pengertian yang rumit (kompleks).⁵³ Secara umum, *leasing* itu memiliki kaitan dengan bentuk pengaturan keuangan, dengan perjanjian sewa menyewa, pemberian kredit, sewa beli, pemberian jasa dan juga dilatarbelakangi oleh hukum dan perpajakan, disamping juga ada sangkut pautnya dengan masalah ekonomi. Oleh karena itu, untuk memahami *leasing* harus juga memahami pengertian-pengertian tentang jual beli, jual beli dengan angsuran, jual beli dengan hak membeli kembali, sewa beli dan sewa menyewa.⁵⁴ Siti Ismiyati Jenie menyebut *leasing* (*finance lease*)

⁵¹ Nahrowi, "Putusan Hukum Pembiayaan *Leasing* di Indonesia", *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 1, No. 1, Juni 2013, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.

⁵² Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers Depok, 2023, Hlm. 5.

⁵³ Komar Andasasmita, *Serba-serbi tentang Leasing (Teori dan Praktek)*, cetakan ke-2 tahun 1989, Penerbit Ikatan Notaris Indonesia Komsariat Jawa Barat, Bandung. Hlm. 34.

⁵⁴ *Ibid*, Hlm. 35.

adalah suatu perjanjian yang mempunyai sifat khusus atau "*contractus sui generis*". Di dalamnya suatu *finance lease* terkandung berbagai perjanjian, yaitu antara lain perjanjian pembiayaan, perjanjian kredit dan perjanjian jual-beli⁵⁵. Penyimpangan pemahaman dan praktek hukum tersebut terutama disebabkan karena ketiadaan peraturan hukum yang mengatur aspek keperdataan dan sisi publik Lembaga *leasing*, diantaranya menyangkut ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, status kepemilikan barang *leasing*, solusi hukum jika terjadi wanprestasi *Lessee*, proses dan prosedur penguasaan kembali barang objek leasing jika terjadi wanprestasi dan lain-lain.

Penyimpangan oleh pelaku usaha *leasing* tersebut merupakan "jalan keluar" yang mereka ciptakan sendiri dan merupakan cermin dari ketidakpastian hukum, kurang terjaminnya unsur *fairness* dan sulitnya memprediksi hasil penyelesaian suatu sengketa (*unpredictable*) yang kesemuanya berakibat kepada lemahnya perlindungan hukum bagi Perusahaan Pembiayaan.

Dalam praktek, penyaluran dana oleh perusahaan *leasing* itu sarat dengan risiko berupa kemacetan atau gagal bayar oleh pihak *Lessee* selaku debitur. Hal itu berakibat pada timbulnya kerugian pada perusahaan pembiayaan selaku kreditur. Pengaturan mengenai *leasing* yang masih kurang memadai dibandingkan dengan sektor perbankan misalnya, menjadi titik lemah bagi perusahaan pembiayaan selaku pihak yang menyediakan dana. Perusahaan pembiayaan selaku *Lessor* (kreditur) adalah pihak yang paling berkepentingan dalam perjanjian *leasing* pasca dicairkannya pembiayaan kepada *Lessee* selaku debitur. Hal ini

⁵⁵ Siti Ismiyati Jenie, op.cit hlm 114

karena kreditur telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian *leasing* yaitu memberikan atau mencairkan dana pembiayaan, sedangkan *Lessee* telah menikmati secara penuh pemakaian barang namun belum melaksanakan atau setidaknya belum seluruhnya melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya sesuai perjanjian.

Sebagai ilustrasi, di sektor perbankan untuk mengantisipasi kemungkinan gagal bayar dan/atau kelalaian lain oleh debitur serta untuk menjamin agar debitur memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian kredit, barang yang menjadi objek kredit Bank pada waktu akad kredit langsung diserahkan sebagai jaminan oleh debitur kepada Bank dan diikat dengan akta pengikatan jaminan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jaminan tersebut dikenal sebagai jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan khusus untuk menjadikan kreditur mendapatkan kedudukan sebagai kreditur preferen, yang memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan hutang dari kreditur lain. Jaminan kebendaan yang populer dan sering diminta oleh Bank selaku kreditur adalah jaminan hak tanggungan atas tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan serta UU Jaminan Fidusia⁵⁶. Kedua Undang-Undang tersebut memberikan kemudahan bagi kreditur pemegang hak jaminan tanah atau benda bergerak yaitu berupa kekuatan titel eksekutorial dengan dicantumkanya irah-irah "*Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" pada

⁵⁶ Pasal 1 angka 2 UU Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa jaminan fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Pada saat ini sedang berkembang wacana untuk mendudukan semua jaminan benda bergerak, seperti gadai, fidusia, jaminan atas resi Gudang, hipotek atas kapal, ke dalam satu undang-undang tersendiri mengenai jaminan benda bergerak.

sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat Jaminan Fidusia. Dengan title eksekutorial ini timbul konsekuensi yuridis bahwa pemegang jaminan berkedudukan sama seperti orang yang telah memegang putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga pemegang sertipikat jaminan mempunyai wewenang untuk melaksanakan sendiri eksekusi terhadap barang yang menjadi objek jaminan. Disamping itu juga dikenal jaminan kebendaan berupa Gadai sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdata dan hipotek sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1162 sampai Pasal 1232 KUHPerdata. Dengan berlakunya UU Hak Tanggungan maka objek jaminan berupa tanah tidak dapat lagi diikat dengan hipotek. Hipotek hanya dipergunakan untuk jaminan hutang berupa kapal laut dengan bobot minimal 20 m³ (Pasal 314 KUHDagang)⁵⁷.

Kemudahan lain adalah melalui eksekusi sendiri tanpa melewati pengadilan yang dalam hukum dikenal sebagai "*parate eksekusi*." Arti *parate eksekusi* adalah suatu pelaksanaan eksekusi tanpa perlu melibatkan pengadilan. Lembaga *parate eksekusi* adalah hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminkan oleh debitur bagi pelunasan utangnya, dimuka umum dengan syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan sangat sederhana karena tanpa

⁵⁷ Hipotek Kapal menurut Undang-undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang mmeberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur preferen tertentu terhadap kreditur lain.

melibatkan debitur dan tanpa fiat atau penetapan atau izin hakim dan titel eksekutorial.⁵⁸

Parate eksekusi ini di dalam Undang-undang Hak Tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 6 yang dinyatakan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”⁵⁹

Ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menurut Yahya Harahap, mengaktualkan sistem *parate eksekusi* dan *eigenmachtige verkoop* sebagaimana digariskan oleh ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara. Peraturan Lelang (LN 1908-215), bersama dengan ketentuan Pasal 200 HIR, menetapkan bahwa penjualan dengan penawaran meningkat atau menurun, dilakukan di muka umum dengan bantuan kantor lelang, dan penawaran diajukan secara tertulis.⁶⁰

Parate eksekusi dalam hak tanggungan diberikan oleh undang-undang atau demi hukum tanpa persetujuan sebelumnya. Sedangkan title eksekutorial yang terdapat di dalam sertifikat hak tanggungan memberikan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Untuk melunasi piutang pemegang hak tanggungan, objek hak

⁵⁸ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, 2016. Hlm. 54

⁵⁹ Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁶⁰ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, edisi ke-2, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Hlm 196.

tanggung tersebut dijual melalui pelelangan umum sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁶¹

Parate eksekusi juga diizinkan di dalam Undang-undang Fidusia tanpa diperjanjikan oleh para pihak atau melalui pelelangan umum. Ketentuan Pasal 29 ayat 1 huruf b UU Jaminan Fidusia menyatakan bahwa apabila Debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutuangnya dari hasil penjualan.⁶² Selanjutnya ketentuan Pasal 15 ayat 3 UU Jaminan Fidusia menyatakan bahwa apabila Debitur cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri”.⁶³

Menurut pendapat dari J. Satrio, “menjual atas kekuasaan sendiri” di dalam doktrin diartikan mempunyai *parate eksekusi*, yaitu eksekusi yang selalu siap di tangan, karena pelaksanaan melalui *parate eksekusi* adalah di luar campur tangan pengadilan, tanpa harus mengikuti prosedur hukum acara. Kreditur seakan-akan seperti melaksanakan penjualan atas harta miliknya sendiri, tinggal meminta kepada juru lelang untuk melaksanakan lelang.⁶⁴

⁶¹ Di dalam formulir standard yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan nasional, di setiap Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT selalu dicantumkan klausula atau janji yang menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Janji ini sebenarnya tidak harus dicantumkan dalam APHT, karena ketentuan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan telah menentukan sebagai ketentuan yang mengikat tentang *parate eksekusi*.

⁶² Pasal 29 ayat 1 huruf b Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

⁶³ Pasal 15 ayat 3 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

⁶⁴ J Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, cet ke-4, penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 2002, Hlm. 177.

Penjualan objek jaminan secara dibawah tangan adalah metode tambahan untuk melakukan eksekusi objek jaminan baik hak tanggungan maupun fidusia. Dalam UU Jaminan Fidusia, hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf c dan ayat (2), sedangkan di dalam UU Hak Tanggungan, diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat 2 dan ayat 3. Inti dari kedua ketentuan tersebut hampir sama, yaitu penjualan objek jaminan dapat dilakukan secara dibawah tangan jika pemberi dan penerima jaminan setuju untuk mendapatkan harga terbaik yang menguntungkan semua pihak. Penjualan hanya dapat dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah kreditur secara tertulis memberi tahu pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan setidaknya dalam 2 (dua) surat kabar di wilayah tersebut tanpa ada pihak yang menyatakan keberatan.

Konsep hukum di atas berbeda dengan pembiayaan *leasing*. Ketentuan-ketentuan mengenai pengikatan barang objek *leasing* yang sama atau mirip dengan jaminan kebendaan tersebut tidak ada dalam transaksi *leasing*. Dengan demikian secara normatif tidak ada juga pendaftaran barang objek *leasing* untuk memenuhi azas publisitas, tidak ada kedudukan preferen dan tidak ada title eksekutorial. Kekuatan hukum *Lessor* terletak pada status kepemilikannya atas barang objek *leasing*. Kepemilikan *Lessor* atas barang objek *leasing* tersebut merupakan “jaminan” bagi *Lessor* atas pelunasan atau pengembalian pembiayaan yang telah diberikan. Disini dapat dilihat arti penting pengertian dan kejelasan tentang kepemilikan barang oleh *Lessor* tersebut.

Pentingnya kejelasan tentang kepemilikan barang oleh *Lessor* tersebut akan berguna untuk menjelaskan beberapa permasalahan berikut ini.

Pertama, dalam hal terjadi wanprestasi oleh *Lessee*. Dalam Perjanjian *leasing*, kasus yang banyak terjadi terutama adalah tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran angsuran *leasing* oleh *Lessee* selaku debitur. Dalam terminologi hukum, hal ini disebut sebagai “wanprestasi” atau ingkar janji. Wanprestasi terjadi apabila *Lessee* tidak melakukan kewajiban pembayaran uang sewa atau kewajiban-kewajiban lain *Lessee* yang ditentukan dalam perjanjian *leasing*. Dalam praktiknya, setelah menyampaikan beberapa kali peringatan (*somasi*) dan upaya-upaya persuasif lainnya dengan *Lessee* menemui kegagalan, maka langkah hukum yang dapat dilakukan oleh *Lessor* adalah berupaya untuk menarik kembali atau menguasai barang objek *leasing*.

Secara teoritis, di dalam ketentuan Pasal 574 KUHPerdara dinyatakan bahwa “setiap pemilik suatu kebendaan berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya”. Dalam hal ini sebagai pemilik barang, *Lessor* berhak menarik kembali atau menguasai kembali barang modal objek *leasing* tersebut apabila *Lessee* melakukan wanprestasi dan tidak sanggup meneruskan pembayarannya. Sepanjang *Lessee* kooperatif dan mau menyerahkan kembali barang objek *leasing*, hal tersebut tidak menjadi masalah. Yang menjadi masalah adalah apabila *Lessee* tidak kooperatif dan tidak bersedia menyerahkan kembali barang kepada *Lessor*. Dalam hal demikian *Lessor* tidak dapat secara serta merta menguasai kembali barang modal objek *leasing* atau menarik kembali barang objek *leasing* dari *Lessee*.

Lessor tidak diperbolehkan menarik secara paksa barang tersebut dari *Lessee*.⁶⁵ Apabila *Lessor* melakukan tindakan penarikan tersebut, walaupun ada klausula dalam perjanjian *leasing* yang memperbolehkan *Lessor* menarik secara langsung barang *leasing*, tindakan *Lessor* tersebut dapat dianggap telah melampaui wewenangnya dan dapat dikategorikan sebagai tindakan main hakim sendiri (*eigenrichting*). Faktanya tidak ada prosedur yang khusus mengatur mengenai penguasaan kembali (eksekusi) barang objek *leasing* yang macet pembayaran angsurannya. Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan dengan proses yang biasa⁶⁶. Hal tersebut terjadi karena tidak ada prosedur khusus yang memperbolehkan *Lessor* menarik sendiri barang objek *leasing* dari *Lessee* dan melaksanakan sendiri penjualan barang tersebut untuk melunasi dan memenuhi kewajiban *Lessee*. Untuk menguasai kembali atau mengeksekusi barang modal objek *leasing* karena *Lessee* wanprestasi, *Lessor* harus menggugat *Lessee* melalui gugatan biasa ke pengadilan. Proses ini di pastikan akan memakan waktu lama karena seperti diketahui dalam sistem peradilan di Indonesia berlaku proses peradilan banding di Pengadilan Tinggi dan kasasi di Mahkamah

⁶⁵ Sebagai referensi di dalam lembaga Fidusia, Mahkamah Konstitusi dalam amar Putusan Nomor 18/PUU-XVII/2019 tanggal 25 Nopember 2019 menyatakan bahwa pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 12 tahun 1999 tentang *Jaminan Fidusia*, sepanjang frasa “*kekuatan eksekutorial*” dan frasa “*sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap*” bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai “*terhadap jaminan fidusia yang tidak ada kesepakatan tentang cedera janji (wanprestasi) dan debitur keberatan menyerahkan secara sukarela objek yang menjadi jaminan fidusia, maka segala mekanisme dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertipikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap*”. Mahkamah juga menyatakan bahwa pasal 15 ayat (3) UU Jaminan Fidusia tersebut sepanjang frasa “*cidera janji*” bertentangan dengan UUD 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa “*adanya cedera janji tidak ditentukan secara sepihak oleh kreditur, melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya ciidera janji*”. Untuk selanjutnya pembahasan mengenai hal ini dapat dilihat di dalam Bab IV tulisan ini.

⁶⁶ Munir Fuady, *Op.Cit.*, Hlm. 30.

Agung. Lebih dari itu, diperlukan biaya yang besar, tenaga dan pikiran yang semuanya akan mengganggu kegiatan usaha *Lessor*. Di lain sisi, kondisi yang demikian dapat dianggap “menguntungkan” *Lessee*, karena *Lessee* yang menguasai barang secara fisik. Ini berarti selama proses gugatan berjalan maka selama itu juga *Lessee* bisa memanfaatkan barang tersebut tanpa mengangsur atau membayar kewajibannya. Walaupun *Lessor* dimenangkan setelah proses gugatan pengadilan sampai di tingkat kasasi, bagi *Lessor* tampaknya tidak ada lagi gunanya. Sebab, kondisi barang sudah hancur dan nilai ekonomisnya telah menurun jauh dan harganya jatuh.⁶⁷

Kedua, apabila *Lessor* berhasil menarik kembali barang objek *leasing* dari *Lessee* dan dilakukan penjualan barang oleh *Lessor*, maka urusan antara *Lessor* dan *Lessee* secara hukum dianggap selesai. Namun demikian secara ekonomi masih menyisakan permasalahan. Yakni, apabila dari hasil penjualan barang tersebut masih terdapat kekurangan kewajiban pembayaran *Lessee* untuk melunasi seluruh kewajiban *Lessee*, apakah *Lessor* berhak menggugat *Lessee* untuk membayar kekurangan tersebut atas dasar ketentuan jaminan umum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara. Dalam hal terjadi kasus sebaliknya, ketentuan Pasal 52 POJK Nomor 35 Tahun 2018 menentukan bahwa perusahaan pembiayaan (berarti seharusnya termasuk *leasing*) wajib mengembalikan uang kelebihan hasil penjualan agunan kepada debitur. Ketentuan mengenai kewajiban untuk mengembalikan uang kelebihan dari hasil penjualan barang tersebut terkesan mengandung inkonsistensi, sebab secara yuridis normatif, barang tersebut adalah

⁶⁷ Nahrowi, *Op.Cit.*, Hlm. 37.

milik *Lessor* dan selama *Lessee* belum melunasi pembayarannya, maka status *Lessee* hanya sebagai penyewa barang.

Ketiga, dalam banyak akta perjanjian *leasing* yang menjadi bahan penelitian ini, baik yang dibuat secara notarial maupun yang dibuat secara dibawah tangan, seringkali dimuat klausula yang melarang *Lessee* untuk menjual, mengalihkan dengan cara apapun, menyewakan, menyewakan ulang kembali (*sub-lease*), mengagunkan barang *leasing* disertai dengan ancaman Pasal 372 KUHPidana tentang pidana Penggelapan⁶⁸ dan ketentuan Pasal 378 KUHPidana tentang Penipuan. Dikaitkan dengan status kepemilikan barang *leasing* oleh *Lessor*, sekali lagi perlu dipertimbangkan penggunaan ketentuan Pasal 372 dan Pasal 378 KUHPidana tersebut untuk menjerat *Lessee* yang nakal yang mengalihkan atau menjaminkan barang objek *leasing*. Memperhatikan adanya kelemahan hukum tersebut, maka perlu dilakukan pendalaman lebih lanjut mengenai kemungkinan adanya pasal-pasal lain di dalam KUHPidana yang dapat dipergunakan untuk menjerat *Lessee* yang nakal secara pidana. Hal sebaliknya dapat juga terjadi apabila *Lessee* yang merasa keberatan karena barangnya ditarik secara paksa oleh *Lessor* dan justru *Lessee* mengajukan ancaman kepada *Lessor* atas tuduhan pelanggaran pidana perampasan, perbuatan tidak menyenangkan atau perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara).

Keempat, dalam hal terjadi kepailitan *Lessee*. Dalam kaitan ini, sebagai pemilik barang objek *leasing* apakah *Lessor* mempunyai hak untuk didahulukan

⁶⁸ Pasal 9 ayat 1 Peraturan OJK Nomor 35 Tahun 2018 hanya menyebutkan: “Perusahaan Pembiayaan wajib membuat klausul dalam perjanjian pembiayaan bahwa debitur dilarang menyewa-pembiayaan kembali barang yang disewa-pembiayaankan kepada pihak lain”.

dari kreditur lain untuk meminta pengembalian barang dari *Lessee* sebagaimana kedudukan kreditur preferen pemegang hak tanggungan atau jaminan fidusia. Pailit merupakan keadaan dimana debitur tidak mampu untuk melakukan pembayaran atas utang-utang dari para krediturnya. Keadaan tidak mampu bayar tersebut lazimnya disebabkan karena kesulitan keuangan (*financial distress*) dari usaha debitur yang telah mengalami kemunduran⁶⁹. Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya dalam tulisan ini disebut “UU KPKPU”) menyebutkan yang dimaksud dengan kepailitan sebagai berikut:

“Kepailitan adalah sita umum atas semua harta kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur di dalam undang-undang ini”.⁷⁰

Hasil penjualan seluruh kekayaan debitur yang masuk dalam *boedel pailit* tersebut sesuai dengan prinsip *pari passu prorata parte* sebagaimana ditegaskan di dalam ketentuan Pasal 1132 KUHPerdara, dibagikan kepada para kreditur *Lessee* menurut keseimbangannya. Artinya, dibagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila diantara yang berpiutang tersebut ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan⁷¹. Masalahnya, apakah *Lessor* selaku pemilik barang objek *leasing* yang barangnya masuk ke dalam *boedel pailit* tersebut termasuk sebagai pihak yang dapat mengajukan alasan untuk didahulukan sebagaimana yang

⁶⁹ Hadi Subhan, *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan*, Cetakan ke-2 Penerbit Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2008. Hlm. 1.

⁷⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

⁷¹ *Ibid*, Hlm. 5

dimaksud dalam ketentuan Pasal 1132 KUHPdata tersebut⁷². Belum ada kejelasan apakah *Lessor* termasuk ke dalam golongan pihak yang tidak terkena akibat putusan pernyataan pailit *Lessee* dan dapat meminta agar barang tersebut dikeluarkan dari status *boedel pailit*. Dengan perkataan lain, belum ada kejelasan apakah *Lessor* dapat digolongkan ke dalam kreditur separatis sebagai pemegang hak jaminan kebendaan sebagaimana yang berlaku di dalam beberapa undang-undang mengenai jaminan kebendaan.⁷³

Persoalan penting yang menyangkut kebutuhan pengaturan untuk melindungi kepentingan hukum *Lessor* atas barang objek *leasing* di Indonesia sampai saat ini adalah karena belum ada peraturan perundang-undangan setingkat “undang-undang” yang khusus mengatur mengenai aspek keperdataan lembaga *leasing*, walaupun dalam prakteknya transaksi *leasing* ini sudah sangat sering dilakukan oleh para pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan barang modal usahanya, dengan nilai transaksi yang jumlahnya mencapai ratusan triliun rupiah per-tahun. Pengaturan *leasing* di Indonesia saat ini hanya didasarkan pada KMK Nomor 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa-guna-usaha, POJK

⁷² Di dalam jaminan fidusia, ketentuan tersebut secara tegas diatur dalam Pasal 27 ayat (3) UU Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa “*hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia*”. Sedangkan di dalam UU Hak Tanggungan hal serupa diatur di dalam ketentuan Pasal 21 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “*apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini*”.

⁷³ Sebagai referensi, di dalam ketentuan Pasal 55 UUKPKPU ditegaskan bahwa “*setiap kreditur pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik atau hak agunan atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah tidak terjadi kepailitan*”. Para kreditur pemegang jaminan kebendaan tersebut merupakan kreditur *separatis*, yaitu kreditur pemegang hak jaminan kebendaan yang dapat bertindak sendiri, yang merupakan golongan kreditur yang tidak terkena akibat putusan pailit debitur. Kreditur golongan ini dapat menjual sendiri barang-barang yang menjadi jaminan, seolah-olah tidak ada kepailitan. Namun sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat 1 UUKPKPU, hak tersebut ditangguhkan selama 90 hari (dikenal sebagai masa *stay*). Lihat J Andy Hartanto, *Hukum Jaminan dan Kepailitan*, cet pertama, penerbit Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, Hlm. 91.

Nomor 35 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan dan UU P2SK. Dari sisi substansi, peraturan-peraturan tersebut lebih bersifat administratif dan perpajakan.⁷⁴ Mengenai aspek kelembagaan dan keperdataan khususnya yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak masih belum memiliki landasan hukum yang jelas. Dalam prakteknya, hal-hal seperti itu diserahkan kepada para pihak sendiri untuk mengaturnya dengan berlandaskan kepada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato.

Karena belum ada regulasi setingkat Undang-undang yang mengatur mengenai *leasing*, dan baru hanya sebatas Peraturan Presiden, Keputusan Menteri Keuangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, maka kepentingan hukum *Lessor* diatur dan ditetapkan dalam Perjanjian *leasing* yang dibuat oleh para pihak sendiri. Dengan demikian dapat dilihat betapa besar fungsi dan peranan perjanjian *Leasing* dalam mengakomodir segala hak dan kewajiban para pihak. Pendeknya hubungan hukum antara *Lessor* dan *Lessee* dalam *leasing* disandarkan pada perjanjian yang mereka buat sendiri. Untuk menjamin kepastian hukum, maka Perjanjian *leasing* yang menjadi dasar hubungan hukum antara *Lessee* dan *Lessor* tersebut harus dibuat secara tertulis (*Lease Agreement*), yang menjadi dokumen hukum⁷⁵. Perjanjian *Leasing* ini merupakan dokumen hukum utama (*main legal document*) dari transaksi *Leasing* yang dibuat secara sah dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato.

⁷⁴ Siti Malikhatus Badriyah, *Pemuliaan (Bleeding) Asas-asas Hukum Perjanjian Dalam Perjanjian Leasing di Indonesia*. Jurnal Yustisia vol 1 Nomor 2, Mei Agustus 2012.

⁷⁵ Pasal 9 ayat 1 KMK Nomor 1169 Tahun 1991 dan Pasal 33 ayat 1 POJK Nomor 35 Tahun 2018.

Perjanjian *Leasing* ini sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, tingkatannya sama dengan undang-undang bagi *Lessee* dan *Lessor*. Konsekuensi yuridisnya adalah perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*in good faith*) dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Secara kategoris, Perjanjian *Leasing* tidak termasuk ke dalam perjanjian khusus sebagaimana yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Perjanjian *Leasing* yang banyak dibuat dalam praktek bisnis dapat dikategorikan sebagai perjanjian jenis baru yang mandiri (*sui generis*), yaitu merupakan suatu perjanjian yang berbeda dari perjanjian pada umumnya atau bersifat unik, atau dapat dikatakan memiliki pengklasifikasian tersendiri. Perjanjian *sui generis* ini tidak terdapat dalam Buku III KUHPerdata dan karenanya termasuk ke dalam perjanjian yang tidak bernama (*innominaat*)⁷⁶.

Sebagaimana disinggung di atas, dasar hukum utama Perjanjian *Leasing* adalah asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak ini dapat dijalankan karena Buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka, yang memungkinkan para pihak untuk secara leluasa

⁷⁶ Pasal 1319 KUHPerdata membedakan antara perjanjian bernama (*benoemde, nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemde, innomininaat*). Perjanjian bernama adalah perjanjian yang diatur secara khusus dalam KUHPerdata dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain. Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata, namun terdapat dan dipergunakan oleh masyarakat, seperti perjanjian waralaba, perjanjian keagenan, sewa-beli, dll. Latar belakang timbulnya perjanjian tidak bernama ini karena KUHPerdata kita yang merupakan produk hukum di zaman kolonial Belanda tidak dapat menampung atau mengakomodir kebutuhan, keinginan, kepentingan dalam kehidupan yang berkembang di masyarakat, khususnya bagi kalangan pelaku bisnis. Lihat Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan, Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*, cet ke-2 Penerbit LaksBang PRESSindo, Jakarta, 2017. Hlm. 36.

mengatur sendiri pola hubungan hukumnya, sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Sumber hukum lainnya yang menjadi dasar Perjanjian *Leasing* ini adalah perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara, mulai dari ketentuan Pasal 1548 sampai dengan ketentuan Pasal 1580.

Selain beberapa ketentuan dalam KUHPerdara tersebut, terdapat beberapa undang-undang lain juga menjadi sumber hukum lembaga *Leasing*. Hal itu terutama terkait dengan ketentuan mengenai persyaratan pendirian perusahaan Pembiayaan maupun aturan operasionalnya, seperti Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, berikut perubahan-perubahannya, terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah berikut perubahan-perubahannya, terakhir diubah dengan Undang-undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Undang-undang Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan

Perpajakan, dan terbaru Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja.

Perjanjian *Leasing* dapat dibuat secara dibawah tangan ataupun dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris. Kedua bentuk akta tersebut, baik yang dibuat secara dibawah tangan maupun secara otentik dihadapan Notaris, pada dasarnya sama-sama mempunyai kekuatan hukum. Akan tetapi, yang berbeda adalah dari segi kekuatan pembuktiannya. Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Selanjutnya ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara menegaskan bahwa suatu akta otentik memberikan kepada para pihak suatu alat bukti yang paling kuat dan paling sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Adapun akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta Notaris. Akta dibawah tangan baru akan mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat jika pihak yang menandatangani akta tersebut tidak membantah dan mengakui kebenaran tanda tangan mereka bubuhkan di dalam akta tersebut.

Kewenangan untuk membuat akta otentik oleh Undang-Undang terutama diberikan kepada Notaris. Notaris adalah pejabat negara (organ negara) yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang hukum perdata, karenanya Notaris disebut sebagai pejabat umum. Kewenangan pejabat umum diperoleh langsung dari kekuasaan tertinggi yaitu negara. Hal ini mengandung arti bahwa pejabat umum mempunyai kedudukan yang mandiri dalam hukum

keperdataan⁷⁷. Kewenangan untuk membuat akta otentik secara umum berada di tangan Notaris, kecuali apabila kewenangan tersebut ditugaskan secara khusus kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang⁷⁸. Ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 mendefinisikan akta Notaris sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Mengamati bunyi ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris⁷⁹ dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1867 dan Pasal 1868 KUHPerdara, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:⁸⁰

- 1) Akta otentik merupakan alat bukti tertulis;
- 2) Memuat tentang semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau atas permintaan dari para klien Notaris: dan
- 3) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.

⁷⁷ Freddy Haris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, PT Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017, Hlm 45

⁷⁸Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

⁷⁹ Dahulu diatur di dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op het Notaris-Ambt S 1860* Nomor 3).

⁸⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, cetakan ke-2 Penerbit PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2013, Hlm. 267.

Dapat disimpulkan bahwa akta Notaris sebagai suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara hukum didepan pengadilan.

Dalam praktek, transaksi *leasing* dengan nilai pembiayaan yang relatif kecil, misalnya sepeda motor, pihak perusahaan pembiayaan membuat perjanjian *leasing* hanya dengan akta yang dibuat secara diibawah tangan. Hal itu umumnya dibuat dengan menggunakan formulir yang sudah dibakukan (*standard contract*). Sebaliknya perusahaan *leasing* akan membuat Perjanjian *leasing* secara notarial, apabila nilai sewa-guna-usahanya menyangkut jumlah yang besar.⁸¹ Dalam kaitan ini, kebijakan perusahaan *leasing* yang mengikat Perjanjian *leasing* hanya dengan akta secara dibawah tangan tersebut perlu dipertimbangkan kembali, mengingat lemahnya kekuatan hukum yang menjadi sandaran bagi perusahaan *leasing* apabila terjadi sengketa atau wanprestasi terkait dengan Perjanjian *leasing* tersebut. Hal ini, terus berlangsung karena adanya ketiadaan undang-undang yang khusus mengatur mengenai *leasing*. Konsekuensinya perlindungan hukum bagi *Lessor* hanya bertumpuh pada Perjanjian *leasing* yang dibuat oleh para pihak sesuai asas kebebasan berkontrak. Oleh karena itu *Lessor* sangat mengandalkan kepada iktikad baik *Lessee*, sebagai asas utama dalam suatu perjanjian *leasing*. Dalam kaitan ini dengan akta otentik, diatur secara jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan

⁸¹ Sunaryo, *Op.Cit.*, Hlm. 41.

dapat mencegah terjadinya sengketa. Untuk itu Notaris akan membantu dan menyusun Perjanjian *leasing* sesuai dengan hukum yang berlaku. Notaris akan memeriksa dan memastikan bahwa semua persyaratan dan ketentuan dalam perjanjian tersebut telah terpenuhi, termasuk memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak telah terakomodir dengan baik.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, dapat kiranya dimengerti dan dipahami betapa pentingnya konsep dan pengertian “kepemilikan” barang objek *leasing* ini oleh *Lessor*, bagaimana kepastian hukum atas kepemilikan barang sehingga memberikan perlindungan hukum kepada *Lessor*, termasuk bagaimana cara menjaga, mempertahankan dan menguasai kembali barang objek *leasing* oleh *lessor* dalam hal terjadi kasus wanprestasi, bagaimana hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang diberikan dan dibebankan oleh hukum kepada masing-masing *Lessor* dan *Lessee* serta pihak lain yang terkait dan lain-lain. Adanya konstruksi hukum atau penyiasatan hukum yang “menyimpang” sebagaimana digambarkan di atas pada gilirannya akan memunculkan kebutuhan untuk memahami konsepsi kepemilikan barang objek *leasing* oleh *Lessor* secara benar sehingga akan memberikan kepastian hukum bagi *lessor*.

Sehubungan dengan fenomena hukum di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai hal tersebut dengan mengambil judul “**Konsep Hukum Kepemilikan *Lessor* atas Barang Objek *Finance Lease* dalam Sistem Hukum Pembiayaan di Indonesia.**”

1.2. Rumusan Masalah

Sesuai dengan kerangka penelitian disertasi, penelitian ini diarahkan untuk menjawab tiga pokok permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan kepemilikan *Lessor* atas barang modal objek *finance lease* yang dibiayai *Lessor* menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia saat ini?
2. Bagaimana Implementasi perlindungan hukum bagi *Lessor* terkait dengan kepemilikan *Lessor* atas barang modal objek *finance lease* ?
3. Bagaimana konsep hukum kepemilikan yang menjamin kepastian hukum bagi *Lessor* atas kepemilikan barang modal objek *finance lease*?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis norma-norma hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai *leasing* pada umumnya dan khususnya yang terkait dengan konsep hukum kepemilikan barang modal objek *finance lease* oleh *Lessor* dan perlindungan hukum bagi *Lessor*.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan atau implementasi peraturan perundangan-undangan mengenai perlindungan hukum bagi *Lessor* terkait dengan kepemilikan *lessor* atas barang modal objek *finance lease*.
3. Untuk mengkaji dan memberikan masukan bagi perumusan peraturan perundang-undangan yang ideal mengenai konsep hukum dan

kepastian hukum bagi kenyamanan berusaha perusahaan *leasing* di Indonesia dan kepemilikan barang modal objek *finance lease* di Indonesia.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat membawa manfaat dan memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya pengembangan hukum mengenai sewa-guna-usaha atau sewa-pembiayaan (*leasing*) di Indonesia. Selain itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pembentuk undang-undang dalam merumuskan Undang-undang mengenai Pembiayaan dan/atau Undang-undang mengenai *leasing* yang pada saat ini memang belum ada di Indonesia.

Dari segi praktis diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan dan manfaat bagi pihak-pihak terkait seperti Pelaku Usaha Jasa Pembiayaan, perusahaan pemakai jasa leasing, Kementerian Keuangan, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, OJK, Assosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI), aparat penegak hukum baik Kepolisian, Kejaksaan, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) maupun hakim Pengadilan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengacara, dunia perbankan, para pengusaha, masyarakat umum dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

1.5. Orisinalitas Penelitian

Penelitian dengan topik mengenai *leasing* telah dilakukan beberapa kali oleh peneliti yang lain, baik dalam bentuk disertasi, tesis, jurnal ilmiah. Masing-masing peneliti dalam penelitian mereka tentu menitikberatkan pembahasan sesuai

dengan masalah-masalah yang mereka rumuskan masing-masing. Untuk memberikan gambaran perbedaan penelitian-penelitian terdahulu dengan penelitian kami ini, berikut kami sampaikan hasil penelusuran kami beserta uraian singkat hasil penelitian terdahulu mengenai tema ini.

Pertama, disertasi yang ditulis oleh Siti Malikhatun Badiyah yang berjudul “*Asas-asas Hukum Perjanjian pada Perjanjian Pembiayaan dengan Objek Barang Modal yang berkembang di Masyarakat (Studi Tentang Perjanjian Leasing di Indonesia)*” di Universitas Diponegoro Semarang tahun 2011. Disertasi ini membahas penyimpangan asas-asas hukum perjanjian dan prinsip-prinsip *leasing*, sehingga dibutuhkan pemuliaan asas-asas hukum perjanjian. Pemuliaan yang dimaksudkan penulis disertasi tersebut berasal dari istilah dalam bahasa Inggris “*breeding*”, yang merupakan penerapan biologi, terutama genetika dalam bidang pertanian untuk memperbaiki produksi atau kualitas. Ilmu ini relative baru dan lahir sebagai implikasi berkembangnya pemahaman manusia atas asas-asas pewarisan sifat secara genetis. Secara umum, ilmu ini berusaha menjelaskan dan menerapkan prinsip-prinsip genetika (dengan bantuan cabang-cabang biologi lain) dalam kegiatan perbaikan genetik serta penangkaran tanaman atau hewan budidaya. Pokok permasalahan dalam disertasi ini menyangkut hubungan hukum antara para pihak dan penerapan asas-asas hukum perjanjian dalam perjanjian *Leasing* di masyarakat. Selanjutnya dikaji mengenai pemuliaan asas-asas hukum perjanjian yang perlu dilakukan oleh para pihak serta asas-asas hukum perjanjian hasil pemuliaan yang dapat menciptakan hubungan hukum yang seimbang. Disertasi ini bertujuan menemukan bukti-bukti penyimpangan terhadap asas-asas hukum

perjanjian maupun prinsip-prinsip *leasing* dan alasan perlunya dilakukan pemuliaan asas-asas hukum perjanjian. Kesimpulan penelitian menunjukkan bahwa dalam praktik perjanjian *leasing* terdapat penyimpangan asas-asas hukum perjanjian dan prinsip-prinsip *leasing* sehingga menimbulkan ketidakseimbangan. Oleh karena itu perlu dilakukan pemuliaan terhadap asas-asas hukum perjanjian agar terjadi keseimbangan. Adapun asas hukum perjanjian hasil pemuliaan adalah asas harmoni sebagai asas hukum perjanjian prismatic, yang merupakan integrasi dari asas kepatutan, keadilan, laras, rukun, keseimbangan, proporsionalitas.

Kedua, disertasi yang ditulis oleh Siti Ismijati Jenie yang berjudul “*Kedudukan Perjanjian Leasing di Dalam Hukum Perikatan Indonesia serta Prospek Pengaturan Aspek-aspek Hukumnya di Masa Mendatang*”, di Universitas Gajah Mada Yogyakarta, tahun 1998. Disertasi ini mengangkat empat buah permasalahan yaitu (1) bagaimana sifat keperdataan dan kedudukan perjanjian *leasing* di dalam hukum perikatan di Indonesia (2) aspek-aspek keperdataan perjanjian *leasing* yang manakah yang memerlukan penyesuaian dengan ketentuan-ketentuan hukum perikatan Indonesia (3) apakah demi tercapainya kepastian hukum dan kepastian hak para pihak, berbagai aspek keperdataan tersebut perlu diatur secara khusus dan (4) cara pengaturan yang bagaimanakah yang paling tepat bagi Lembaga hukum yang baru berkembang tersebut. Penelitian tersebut menghasilkan beberapa kesimpulan yaitu (1) bahwa setelah masuk ke dalam sistem hukum perikatan Indonesia, perjanjian sewa-guna-usaha dengan hak opsi berkedudukan sebagai suatu perjanjian tidak bernama (*contractus innominate*) dan sifat keperdataannya adalah suatu perjanjian yang bersifat khusus (*sui generis*),

sedangkan perjanjian sewa-guna-usaha tanpa hak opsi merupakan suatu perjanjian bernama (*contractus nominati*) dan sifat keperdataannya adalah perjanjian sewa-menyewa. (2) bahwa ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam berbagai perjanjian sewa-guna-usaha dengan hak opsi yang berkembang di dalam praktek perlu disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan hukum perikatan Indonesia. Penyesuaian tersebut perlu dilakukan pada bentuk perjanjian dan beberapa isi perjanjian sewa-guna-usaha. (3) bahwa dirasa perlu untuk mengatur secara khusus aspek-aspek keperdataan perjanjian sewa-guna-usaha dengan hak opsi tersebut. (4) bahwa cara pengaturan yang paling tepat adalah dalam bentuk undang-undang yang sebagian besar ketentuan-ketentuan di dalamnya bersifat hukum pelengkap.

Ketiga, disertasi yang ditulis oleh Rachmat Harjono Tengadi yang berjudul “*Karakteristik Perjanjian Leasing Sale and Lease Back Dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik Lessee*”, di Universitas 17 Agustus Surabaya, tahun 2019. Disertasi ini menganalisa kasus sengketa *leasing* antara PT Singa Barong Kencana sebagai *Lessee* dan PT PANN Multi Finance sebagai *Lessor* dengan objek tanah dan bangunan milik *Lessee* yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Rumusan masalah yang diajukan dalam disertasi tersebut adalah bagaimana konsep perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *Lessee* dan bagaimana karakteristik perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *Lessee*. Kesimpulan disertasi ini adalah konsep perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *Lessee* pada dasarnya memiliki karakteristik sebagai perjanjian pembiayaan, dengan pihak

Lessor sebagai pihak yang menyediakan dana/modal dan pihak *Lessee* sebagai pihak yang membutuhkan dana/modal.

1.6. Sistematika Penulisan

Laporan penelitian dengan judul di atas akan disusun dalam bentuk disertasi sesuai dengan standard penulisan yang telah ditentukan oleh Universitas Pelita Harapan. Adapun laporan sistematika penelitian tersebut dirancang dalam lima Bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat penjelasan yang mengantarkan pembaca kepada pemahaman arah penelitian agar dapat mengikuti hasil penelitian yang disajikan sehingga setidaknya memuat masalah penelitian, arti penting masalah, dan solusi/ pendekatan pemecahan masalah. Bab I ini mencakup Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Originalitas/ Keaslian Penulisan, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan landasan teoritis dan landasan konseptual yang mengkaji teori-teori hukum yang menjadi alat analisa penelitian ini serta data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam bab ini dibahas juga teori yang dipergunakan dalam disertasi ini yaitu teori Perjanjian, teori Kepastian Hukum, teori Keadilan serta juga diperkaya dengan pembahasan mengenai gagasan Kemanfaatan Hukum dan Perlindungan Hukum.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Jenis atau bentuk penelitian yang digunakan dalam penulisan disertasi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif ini dilakukan dengan menggunakan kombinasi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mengkaji perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan objek penelitian ini, yang meliputi:

1. Bahan Hukum Primer : Undang-undang Dasar 1945 sebagaimana yang telah mengalami beberapa kali amandemen, Undang-undang Nomor 4 tahun 2023 Tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang diubah dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor Kep.-122/MK/IV/2/1974, Nomor.32/M/SK/2/1974 dan Nomor 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974, tentang Perizinan Usaha *Leasing*, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tanggal 27 Nopember 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna

Usaha, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan dan peraturan-peraturan OJK lainnya serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti karya ilmiah, buku-buku hukum, jurnal hukum, referensi dan informasi, dan artikel hukum yang terkait dengan topik penelitian.
3. Bahan hukum tersier: kamus umum, kamus hukum, jurnal, artikel, artikel di internet, majalah, kliping koran, dan lain sebagainya
4. Bahan non hukum: bahan-bahan yang tidak bermeterikan hukum namun digunakan dalam melakukan penelitian hukum untuk menunjang akurasi bahan penelitian seperti misalnya buku dan jurnal non hukum yang relevan dengan topik penelitian.

Teknik Pengumpulan atau cara perolehan data dengan metode pengumpulan data dilakukan melalui penelusuran bahan pustaka yang mengutamakan data sekunder dengan bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan-bahan tersebut diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) pada beberapa perpustakaan, penelusuran dokumen-dokumen elektronik yang dapat diakses melalui jaringan elektronik (internet) dan *web-browsing*. Selanjutnya pengamatan di lapangan atau obesrvasi, interview atau wawancara untuk memperoleh informasi dari narasumber yang diwawancarai, seperti terhadap beberapa pelaku usaha di bidang perusahaan pembiayaan,

assosiasi perusahaan pembiayaan, masyarakat pengguna jasa perusahaan pembiayaan dan pihak lain yang relevan dengan tema penelitian ini.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Bab ini memaparkan mengenai permasalahan penelitian beserta pemecahannya yang dilandaskan pada teori-teori hukum, prinsip-prinsip hukum dan peraturan perundang-undangan. Jawaban atas isu hukum yang menjadi fokus penelitian dalam penelitian ini pun diuraikan pada bab ini.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan atas penelitian yang dilakukan dan rekomendasi hukum atas masalah dalam penelitian ini. Kesimpulan diberikan berdasarkan hasil penelitian terhadap isu hukum dan saran yang berupa rekomendasi ditujukan untuk manfaat penelitian hukum normatif, yaitu memberikan preskripsi terhadap apa yang seharusnya.