

BAB II

KONSEP PERJANJIAN *LEASING SALE AND LEASE BACK* DENGAN OBJEK TANAH DAN BANGUNAN MILIK *LESSEE*

2.1. Perjanjian *Leasing* Sebagai Terobosan Baru Hukum Bisnis

Penggunaan istilah perjanjian *leasing* merupakan terobosan hukum untuk mewadahi perkembangan bisnis yang belum ada aturan hukumnya, dirasa tepat. Sebab perjanjian *leasing* belum terakomodir dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Buku III KUHPerdara baru sebatas mengatur bentuk-bentuk perikatan yang belum disesuaikan dengan perkembangan bisnis dewasa ini. Kondisi demikian kiranya dapat dipahami, sebab KUHPerdara lahir sekitar 150 tahun yang lalu, tepatnya pada tahun 1863. Pada saat itu urusan bisnis belum sekompleks dan serumit permasalahan bisnis pada saat ini. Oleh karena itu, wajar apabila pada saat ini, KUHPerdara tersebut tidak mampu mewadahi lahirnya lembaga perjanjian-perjanjian baru, seperti *leasing*, dan lembaga pembiayaan lainnya.

Istilah “*leasing*” sendiri berasal dari Bahasa Inggris “*lease*” yang secara umum berarti “menyewakan”, sehingga *leasing* disebut juga “sewa guna usaha”. Sebagaimana definisi umum mengenai *leasing* yang diutarakan oleh Angky Tisnadasastra yaitu :

Leasing adalah perjanjian antara *Lessor* dan *Lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang diproduksi/dijual oleh pabrikan/*supplier* dan ditentukan/dipilih oleh *Lessee*. Hak pemilikan barang modal berada pada *Lessor*, sedangkan *Lessee* berhak memakai/menggunakan barang modal tersebut berdasarkan uang sewa yang telah ditentukan dalam jangka waktu tertentu.

⁵²

⁵²Angky Tisnadasastra, *Op.Cit.*, h. 105.

Dalam perkembangannya di Indonesia, bentuk lembaga perjanjian pembiayaan yang baru, menjelma dalam berbagai bentuk dengan karakternya masing-masing, yang membedakan satu dengan yang lainnya. Keberagaman lembaga perjanjian baru ini didasari oleh tuntutan praktek bisnis yang terus berkembang sesuai dengan keinginan para pihak.

Di Indonesia, bentuk-bentuk lembaga perjanjian pembiayaan baru ini diakomodir melalui Kepres No.1251/KMK.013/1988, Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01-1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*). Bentuk-bentuk perjanjian pembiayaan yang termasuk lembaga perjanjian baru sebagaimana diatur dalam kedua produk hukum, yaitu Keppres dan Kepmen Keuangan tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Perjanjian sewa Guna Usaha;
- b. Perjanjian Anjak Piutang;
- c. Perjanjian Modal ventura;
- d. Perjanjian Kartu kredit;
- e. Perjanjian pembiayaan konsumen;
- f. Perjanjian simpanan;
- g. Perjanjian kredit;
- h. Perjanjian penitipan;
- i. Perjanjian bagi hasil.⁵³

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 29/PJOK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan juga menyebutkan definisi perusahaan pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang dan/atau jasa (Pasal 1 angka 1). Sedangkan definisi Sewa Pembiayaan (*Finance Lease*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang oleh Perusahaan Pembiayaan untuk digunakan debitur selama jangka waktu tertentu, yang mengalihkan secara substansial manfaat dan resiko atas barang yang dibiayai (Pasal 1 angka 5).

Walaupun di dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan di atas *Finance Lease* disebut dengan istilah Sewa Pembiayaan, namun bila menilik dari pendapat para penulis tentang *leasing* yang diuraikan di dalam bab sebelumnya *Finance Lease* merupakan salah satu dari bentuk leasing, masih ada bentuk lagi yang lainnya yaitu *Operational Lease*. Dengan demikian istilah atau kata *leasing* sampai saat ini masih

⁵³Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1996, h.31.

digunakan, dan sulit dicari padanannya dalam bahasa Indonesia yang baik dan benar, atau tidak atau belum ada istilah atau kata yang dirasakan cocok. Penggunaan istilah *leasing* ini sangat menarik, karena bertahan dalam nama tersebut tanpa diterjemahkan dalam bahasa setempat, termasuk di Amerika yang merupakan asal-usul adanya lembaga *leasing* ini, maupun di negara-negara yang telah mengenal lembaga *leasing* lebih dulu.

Adapun definisi dari *leasing* dapat ditemukan dalam Pasal 1 Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri, yaitu: Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian No.KEP.122/MK/IV/2/1974, No.32/M/ SK/2/1974, dan No.30/Kpb/I/1974, menyebutkan bahwa *leasing* itu adalah:

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

Sejak dikeluarkan Keputusan Bersama Tiga Menteri mengenai status hukum *leasing* di Indonesia, para sarjana hukum di Indonesia memperdebatkan tentang apakah sebenarnya *leasing* itu bila ditinjau dari segi hukum di Indonesia. Sebab selama ini penggunaan lembaga *leasing* lebih didominasi oleh segi-segi ekonomi dari pada segi yuridisnya. Penggunaan lembaga *leasing* lebih sering menonjolkan informasi teknis yang diberikan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, namun aspek yuridisnya belum dianalisis secara mendalam.

Bertalian dengan sifat hukum perdata dari *leasing* tampaknya ada dua pendapat yang berbeda. Pendapat yang pertama menyatakan, “bahwa *leasing* dalam pengertian yuridis adalah sewa-menyewa”. Sedangkan pendapat yang kedua menyatakan, “bahwa kontrak *lease* berdasarkan hukum perdata tidak dapat ditetapkan di bawah satu penyebutan (*noemen*).⁵⁴ Penelitian ini berusaha untuk tidak terjebak dalam perbedaan pendapat, namun yang paling diutamakan adalah mengemukakan esensi dari perjanjian *leasing*. Sehingga terlepas dari cover pembungkusnya, yaitu nama dan pengertian yang saling bertentangan, akan tetapi lebih memfokuskan pada substansi dari perjanjian *leasing* itu sendiri.

Sebagai perbandingan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 huruf (a) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 Tahun 1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*). Sewa Guna Usaha (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan

⁵⁴Komar Andasmita, *Leasing dan Praktek*, Ikatan Notaris Bandung, 1993, h. 77.

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. Tentunya pembayaran tersebut disertai dengan keuntungan dari pihak *lessor*.

Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, maka kewenangan untuk memberikan izin bagi lembaga pembiayaan adalah pada Otoritas Jasa Keuangan, selanjutnya disebut OJK.

Dalam rangka mendukung perkembangan perusahaan pembiayaan yang dinamis dan mewujudkan industri perusahaan pembiayaan yang tangguh, kontributif, inklusif, serta berkontribusi untuk menjaga sistem keuangan yang stabil dan berkelanjutan, maka OJK menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 29/PJOK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 29/PJOK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan menyebutkan definisi perusahaan pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang dan/atau jasa (Pasal 1 angka 1). Kegiatan usaha perusahaan pembiayaan adalah a. pembiayaan investasi ; b. pembiayaan modal kerja ; c. pembiayaan multi guna dan/atau d. kegiatan usaha pembiayaan lain berdasarkan persetujuan OJK.

Kegiatan pembiayaan investasi wajib dilakukan dengan cara :

- a. Sewa Pembiayaan (*Finance Lease*)
- b. Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*)
- c. Anjak Piutang Dengan Pemberian Jaminan dari Penjual Piutang (*Factoring With Recourse*)
- d. Pembelian dengan Pembayaran Secara Angsuran
- e. Pembiayaan Proyek
- f. Pembiayaan Infrastruktur, dan/atau
- g. Pembiayaan lain setelah mendapatkan persetujuan dari OJK.

Yang dimaksud dengan Sewa Pembiayaan (*Finance Lease*) dalam peraturan OJK tersebut adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang oleh Perusahaan Pembiayaan untuk digunakan debitur selama jangka waktu tertentu, yang mengalihkan secara substansial manfaat dan resiko atas barang yang dibiayai.

2.2 *Leasing Sale and Lease Back* dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik Lessee

Sebagaimana diuraikan dalam bab sebelumnya, menurut Angky Tisnadisastra, *Sale and Lease Back* adalah suatu bentuk transaksi *leasing* di mana

lessor atas permintaan *lessee* membeli dari dan oleh karenanya membayar kepada *lessee* atas suatu barang yang telah atau akan segera dimiliki oleh *lessee* untuk segera di-*lease*-kan kembali kepada *lessee*. Pembelian *lessor* atas barang yang telah dimiliki oleh *lessee* memungkinkan *lessee* untuk menerima dana dari *lessor* yang dapat digunakan untuk menutupi kebutuhan tambahan modal kerja permanen.⁵⁵

Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 29/PJOK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan definisi Jual dan Sewa Balik (*Sale and Lease Back*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penjualan suatu barang oleh debitur kepada Perusahaan Pembiayaan yang disertai dengan menyewa-pembiayaankan kembali barang tersebut kepada debitur yang sama (pasal 1 angka 6).

Dari definisi-definisi tersebut di atas, maka dapat ditarik konsep *leasing sale and lease back* adalah suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penjualan suatu barang milik *lessee* kepada *lessor* atas permintaan *lessee*, yang kemudian disertai dengan *lessor* menyewa-pembiayaankan barang tersebut kepada *lessee* dengan kewajiban *lessee* membayar uang sewa setiap bulan kepada *lessor* dan *lessee* diberikan hak opsi untuk membeli kembali objek *leasing* tersebut setelah suatu jangka waktu tertentu yang disepakati kedua belah pihak.

Leasing sale and lease back selalu diawali dengan permohonan *lessee* kepada *lessor* agar memberikan pembiayaan untuk usahanya. Setelah *lessor* melakukan penelitian terhadap permohonan *lessee* tersebut, maka *lessor* menerbitkan surat persetujuan atas permohonan *lessee* tersebut yang berisi persyaratan-persyaratan dan ketentuan-ketentuan *leasing sale and lease* yang harus disetujui oleh *lessee* dengan menandatangani surat persetujuan tersebut.

Selanjutnya dilangsungkan perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa untuk menjual atau bisa juga langsung dilangsungkan perjanjian jual beli antara *lessee* sebagai pihak penjual dan *lessor* sebagai pihak pembeli dengan objek benda milik *lessee*, dengan demikian hak kepemilikan atas benda objek *leasing* tersebut beralih dari *lessee* kepada *lessor*.

Perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan *Pacta de Contrahendo* sebagaimana diuraikan oleh Djoko Soepadmo merupakan persetujuan jual beli yang bersifat kedua belah pihak, di mana kedua belah pihak mengikatkan diri yang satu terhadap yang lainnya timbal balik, yang satu berjanji menjual, yang lainnya berjanji untuk akan membeli suatu barang tertentu.⁵⁶ Pada umumnya perjanjian pengikatan

⁵⁵Angky Tisnadisastra, *Op.Cit.* h.107.

⁵⁶ Djoko Soepadmo, *Op.cit.*, h. 12-13.

jual beli baru dibuat bilamana harga jual beli belum dibayar lunas oleh penjual kepada pembeli, masih ada kendala pada sertifikatnya misalnya dalam kasus yang diteliti ini sertifikat milik *lessee* masih dibebani hipotik (sekarang hak tanggungan) oleh kreditur *lessee* yang sebelumnya, atau ada persyaratan administratif lainnya yang belum memungkinkan untuk dilangsungkan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta pengikatan jual beli ini diikuti dengan akta kuasa untuk menjual di mana penjual memberikan kuasa kepada pembeli untuk dapat menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melangsungkan pembuatan akta jual beli yang kemudian diikuti dengan proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.

Selanjutnya *lessor* menyewa-pembiayaakan barang yang telah beralih menjadi milik *lessor* kepada *lessee*. *Lessee* berhak menggunakan barang tersebut untuk kegiatan usahanya dengan kewajiban membayar uang sewa (*lease*) kepada *lessor* setiap bulan selama jangka waktu leasing berlangsung.

Lessee diberikan hak opsi untuk membeli barang objek *leasing* tersebut pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan nilai sisa dari barang tersebut. Bilamana *lessee* tidak menggunakan hak opsinya tersebut, maka *lessee* wajib melanjutkan membayar uang sewa (*lease*) kepada *lessor* hingga akhir jangka waktu *leasing*.

Mengenai objek *leasing sale and lease back* dapat berupa barang bergerak seperti mesin-mesin, peralatan-peralatan, komputer, dan lain-lain maupun berupa benda tetap seperti tanah dan bangunan. Jual beli untuk barang-barang bergerak mengikuti ketentuan-ketentuan di dalam KUHPerdara. Sedangkan untuk tanah dan bangunan, proses jual belinya mengikuti ketentuan-ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan, di antaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah dan bangunan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang di lokasi tanah tersebut berada. Selanjutnya dilakukan proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan setempat, sehingga secara hukum tanah dan bangunan objek *leasing* telah menjadi milik *lessor*, yang kemudian disewa-pembiayaakan kepada *lessee*.

Konsep perjanjian pembiayaan *leasing* yang menggunakan konsep perjanjian *Lease Sale and Lease Back* di Indonesia sebenarnya merupakan konsep hukum baru. Konsep perjanjian sejenis ini memang dalam perspektif teoritik memang dikenal, namun dalam praktek sangat jarang terjadi. Salah satu penggunaan konsep *leasing* ini terjadi dalam perjanjian *Lease Sale and Lease Back* yang dilakukan oleh PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* dengan PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee* dengan objek perjanjian benda tetap tanah dan

bangunan Garden Hotel milik Tuan JS sebagai pemilik sekaligus Komisaris P.T. Singa Barong Kencana.

Perjanjian pembiayaan *leasing* yang dilakukan para pihak tersebut di atas seperti halnya pada perjanjian *leasing* pada umumnya tidak atau belum memiliki aturan secara jelas dan pasti. Oleh karena itu, perjanjian *Leasing Sale and Lease Back* sebagaimana yang dilakukan oleh P.T. Singa Barong Kencana dengan P.T. PANN Multi Finance tersebut tergolong sebagai terobosan hukum baru di bidang bisnis lembaga pembiayaan di Indonesia.

2.3 Para Pihak Dalam Perjanjian *Leasing Sale and Lease Back* Dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik Lessee.

Setiap perjanjian, apapun bentuk dan jenisnya selalu terdiri sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak. Pihak-pihak dalam perjanjian *leasing* terdiri atas pihak yang disebut menyewakan barang modal, yang dalam perjanjian ini disebut dan pada umumnya berbentuk badan usaha atau badan hukum. Sedangkan pihak lainnya adalah pihak yang menyewa guna usaha-kan atau menyewa-pembiayakan barang modal dari pihak pemilik barang modal yang disewa-guna-usahakan, yaitu pihak yang menyewa barang, yang selanjutnya disebut *lessee*.

Di samping itu, juga terdapat pihak lainnya, yaitu pihak yang menyediakan barang yang bertindak sebagai *supplier*, yaitu penjual barang modal yang disewakan. *Supplier* barang modal dapat berupa perusahaan manufaktur yang berasal dari dalam negeri maupun atau memiliki kantor pusat di luar negeri⁵⁷. Dengan demikian dalam perjanjian *leasing* sekurang-kurangnya terdapat 3 (tiga) pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu *lessor*, *lessee*, dan penyedia barang modal yang juga disebut sebagai *supplier* atau *vendor*.

Dalam perjanjian pembiayaan *leasing*, penyedia barang modal atau *supplier/vendor* sebagai penyedia barang modal, kemudian barang modal tersebut dibayar oleh *lessor*, dan *lessor* selanjutnya menyewagunausahakan atau menyewa-pembiayakan kepada *lessee* dengan pembayaran uang sewa (*lease*) secara mengangsur sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati bersama.

Dalam perjanjian *leasing sale and lease back* yang menjadi objek penelitian disertasi ini adalah P.T. Singa Barong Kencana dalam hal ini adalah pihak yang menyewa-pembiayakan tanah dan bangunan Garden Hotel Surabaya kepada P.T. PANN Multi Finance sebagai perusahaan *leasing*. Dengan demikian P.T. Singa Barong berkedudukan sebagai *lessee* atau disebut debitur dalam perjanjian *leasing*,

⁵⁷Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 10.

sedangkan pihak kawan kontraknya adalah P.T. PANN Multi Finance, sebagai perusahaan *leasing*, yang disebut juga sebagai *lessor*.

Memperhatikan praktek pembentukan perjanjian *leasing*, dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian *leasing* tidak hanya melibatkan dua pihak saja, yaitu *lessor* dan *lessee*, melainkan terdapat beberapa pihak, setidaknya-terdapat 4 (empat) pihak yang terdapat dalam perjanjian *leasing*, yaitu:

Pertama, adalah pihak yang disebut *lessor*, yaitu pihak yang menyewagunausahakan atau menyewa-pembiayaankan barang modal untuk kepada *lessee* dengan hak opsi bagi *lessee* untuk membeli kembali objek *leasing* ketika pembayaran sewa atas objek perjanjian *leasing* tersebut telah dilunasi oleh *lessee*. Dalam perjanjian *leasing*, subjek hukum perjanjian *leasing* dalam kedudukan *lessor* dapat terdiri dari beberapa perusahaan. Pihak penyewa ini disebut juga sebagai *investor*, *equito-holders*, *owner-participants* atau *trustees-owners*. Jadi pada prinsipnya pihak *lessor* merupakan perusahaan pemilik dana yang digunakan untuk pembiayaan barang-barang atau benda-benda modal yang di-*leasing*-kan.

Di samping subjek hukum *leasing* yang disebut sebagai *lessor*, juga ada pihak yang disebut sebagai pihak yang disebut *lessee*, yaitu pihak yang menikmati barang-barang atau benda-benda yang menjadi objek perjanjian *leasing* yang dibeli dengan pembiayaan investor/*lessor*. Pihak *lessee* merupakan pihak yang memanfaatkan barang atau benda yang menjadi objek perjanjian *leasing* dengan kewajiban membayar sewa guna usaha yang mempunyai hak opsi.

Dalam perjanjian *leasing* juga terdapat pihak kreditur atau *Lender* atau disebut juga *Debt-Holders* atas *loan participants* dalam transaksi *leasing*. Pada umumnya *lender* atau *debt holders* merupakan lembaga penyedia dana seperti lembaga perbankan, *insurance company* (perusahaan asuransi), *trust*, yang memiliki kecukupan modal untuk digunakan membiayai perjanjian *leasing* tersebut. Di samping itu, juga ada pihak *supplier*, yaitu penjual barang yang akan disewagunausahakan. *Supplier* ini dapat terdiri dari perusahaan (*manufacturer*) yang berada di dalam negeri atau yang mempunyai kantor pusat di luar negeri.⁵⁸ Dalam kasus yang diteliti disertasi ini pihak *supplier* adalah Tuan JS sebagai pemilik tanah dan bangunan Garden Hotel yang juga merupakan pemilik/pemegang saham

⁵⁸*Ibid.*

sekaligus Komisaris dari PT Singa Barong Kencana yang notabene adalah pihak *lessee* sendiri.

2.4 Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan *Leasing Sale and Lease Back*

Kedudukan para pihak dalam perjanjian *Leasing Sale and Lease Back* dalam sub bab ini dimaksudkan adalah kedudukan antara *lessor* dan *lessee*. Kedudukan selalu berkonotasi membandingkan antara satu dengan yang lainnya, dalam hal ini membandingkan antara kedudukan *lessor* dengan kedudukan *lessee* dalam perjanjian pembiayaan *leasing*.

Dalam perspektif yuridis antara *lessor* dengan *lessee* sebagai peserta kontrak memiliki kedudukan hukum yang sama. Artinya antara *lessor* dan *lessee* memiliki kedudukan yang seimbang dalam hukum sesuai dengan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian. Namun dalam perspektif ekonomi, kedudukan *lessor* sebagai kreditur, yaitu sebagai pihak yang memiliki dana atau uang yang digunakan untuk membiayai kegiatan bisnis atau kegiatan usaha *lessee*. Sementara itu, kedudukan *lessee* adalah sebagai pihak yang memerlukan dana untuk membiayai bisnis atau usahanya. Dalam posisi seperti ini, kedudukan *lessee* sebagai pihak yang berhutang, dan dalam hukum perjanjian kedudukan *lessee* yang demikian disebut sebagai debitur. Dalam perspektif ekonomi yang demikian ini, maka posisi *lessor* sebagai kreditur secara ekonomis lebih tinggi dari pada posisi *lessee* sebagai debitur. Sebab kreditur yang memiliki dana yang akan digunakan membiayai usaha *lessee* tersebut, sehingga dalam perspektif ekonomi antara *lessor* dengan *lessee* memiliki kedudukan yang tidak seimbang.

Dalam praktek kedudukan ekonomi yang tidak seimbang ini sering dimanfaatkan oleh pihak yang secara ekonomis lebih kuat, yang dalam perjanjian pembiayaan *leasing* adalah *lessor*. Bentuk pemanfaatan oleh pihak yang kuat terhadap yang lemah, pada umumnya dilakukan dalam bentuk klausul-klausul baku yang digunakan dalam perjanjian atau kontrak-kontrak pembiayaan.

Tidak jarang pihak yang kedudukannya lebih kuat menetapkan klausul-klausul kontrak yang secara interpretatif digunakan sebagai sarana kreditur untuk mengalihkan resiko kontrak kepada debitur. Dalam posisi yang tidak seimbang demikian, bagi debitur tidak ada pilihan lain lagi, kecuali harus menerima klausul-klausul tersebut. Sebab jika menolak klausul-klausul yang dibuat oleh kreditur, maka resikonya debitur tidak akan memperoleh barang atau dana yang diinginkan.

Pilihannya hanya dua, yaitu menerima klausul kontrak dengan konsekuensi menanggung segala resiko yang terjadi atau menolak isi kontrak dengan konsekuensi tidak memperoleh barang atau benda yang diinginkan. Jadi, sangat

dimungkinkan kontrak-kontrak baku merupakan sarana pengalihan resiko dari kreditur kepada debitur. Sebab bagaimanapun juga kreditur tidak akan mau menderita kerugian sekecil apapun, jika memungkinkan memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya apapun cara yang dilakukan.

Dalam kasus ini PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee* tidak mempunyai pilihan selain menerima persyaratan-persyaratan yang diberikan oleh PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* di tahap pra kontrak yang dimuat di dalam Surat Persetujuan Pendahuluan Pembiayaan Renovasi dan Perluasan Hotel yang harus ditandatangani oleh *lessee* bila ingin proses *leasing sale and lease back* nya dijalankan oleh *lessor*. Demikian pula di dalam tahap kontrak di dalam perjanjian *leasing* yang ditandatangani di hadapan Notaris terjadi ketidakseimbangan, yakni *lessee* sekaligus juga menjadi pihak yang berhutang/debitur kepada *lessor*/kreditur. Hal ini secara jelas diungkapkan dalam pasal 4 tentang Pengakuan Berhutang. Padahal secara hukum kedudukan *lessee* adalah sebagai penyewa yang wajib membayar uang sewa per bulan selama jangka waktu *leasing* berlangsung, yang konstruksi hukumnya sangat berbeda dengan pihak yang berhutang/debitur. Terhadap ketentuan ini pun PT Singa Barong Kencana tidak mempunyai kekuasaan untuk menolak pencantuman klausul baku tersebut.

Di dalam putusan pengadilan terkait sengketa antara PT Singa Barong Kencana dan PT PANN Multi Finance ternyata dengan jelas bahwa pihak *lessee* sebenarnya merasa tidak jelas dengan esensi perjanjian *leasing* tersebut karena mengandung unsur jual beli, unsur *leasing*, unsur utang piutang. Namun Majelis Hakim Pengadilan Negeri di dalam pertimbangan hukumnya tidak melihat bahwa posisi *lessee* lemah dan terdesak yang menyebabkan *lessee* hanya dihadapkan pada pilihan menyetujui perjanjian atau tidak (*take it or leave it*) karenanya Majelis Hakim tidak dapat mencampuri perjanjian-perjanjian, misalnya dengan cara mengurangi kewajiban-kewajiban di pihak *lessee*. Sebagai akibatnya *lessee* yang sudah kehilangan tanah dan bangunan objek *leasing* karena telah dijual kepada *lessor* dan dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri, masih juga diwajibkan membayar tunggakan uang sewa (*lease*) sampai saat gugatan diajukan di Pengadilan Negeri.

2.5 Bentuk dan Isi Perjanjian *Leasing Sale and Lease Back*

Terkait dengan bentuk dan isi perjanjian dalam bentuk *Leasing Sale and Lease Back* sebenarnya tidak berbeda jauh dengan perjanjian pembiayaan *leasing* pada umumnya, yaitu dilakukan dalam bentuk yang tertulis dan dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris.

Bentuk tertulis yang dibuat oleh Notaris merupakan akta notariil yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat secara hukum. Dalam pengumuman Direktorat Jenderal Moneter No. Peng 307/DJM/III. 1/7.1974 tanggal 8 Juli 1974, ruas 8. 2, menyebutkan, bahwa untuk kepentingan pengawasan dan pembinaan para pengusaha *leasing* diharuskan menyampaikan kepada Direktur Jenderal Moneter, Departemen Keuangan, antara lain “*copy* kontrak Leasing ... dan sebagainya”. Dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian *leasing* harus dibuat secara tertulis, akan tetapi tidak ditentukan atau diwajibkan apakah perjanjian leasing harus berbentuk akta otentik atau akta di bawah tangan. Jadi terserah pada pihak-pihak yang bersangkutan untuk menentukan apakah akan membuat perjanjian itu dengan akta Notaris atau tidak.⁵⁹

Ditinjau dari persektif hukum perdata, bahwa pembuktian yang berlaku dalam sistem hukum Indonesia telah diatur dalam 1870 KUHPdata, yang menyatakan, bahwa: “bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk akta otentik”. Selanjutnya dalam Pasal 1870 KUHPdata, menentukan bahwa: “Bagi para pihak yang berkepentingan, beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”.⁶⁰

Terkait dengan isi perjanjian pembiayaan *leasing*, dalam Pengumuman Direktorat Jenderal Moneter Nomor Peng-307/DJM/III. 1/7/1974, isi perjanjian *leasing* harus memuat keterangan terperinci mengenai :

- a. Objek perjanjian *finansial lease*;
- b. Jangka waktu *finansial lease*;
- c. Harga sewa serta cara pembayarannya;
- d. Kewajiban perpajakan;
- e. Penutupan asuransi;
- f. Perawatan barang;
- g. Penggantian dalam hal barang hilang/rusak.

Unsur-unsur tersebut sekaligus sebagai isi perjanjian pembiayaan *leasing*, mutlak harus ada di dalam perjanjian pembiayaan *leasing*. Namun permasalahannya adalah penuangannya isi akte *leasing* tersebut hanya dalam bentuk pengumuman, sehingga secara yuridis unsur-unsur tersebut dapat dipersoalkan keberadaannya. Hal ini didasarkan atas alasan bahwa, pengumuman bukanlah produk hukum yang

⁵⁹Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Op.Cit*, h.14.

⁶⁰*Ibid.*

memiliki kekuatan mengikat sebagaimana halnya undang-undang. Pengumuman hanya merupakan bentuk pemberitahuan terkait sesuatu dan lain hal.

Persoalan akan muncul manakala ada perjanjian *leasing* yang tidak mencantumkan satu atau dua unsur tersebut, kemudian dapatkah perjanjian *leasing* tersebut dikatakan tidak sah. Jika dikatakan tidak sah, kemudian persoalannya apa tolok ukur keabsahannya, mengingat unsur tersebut hanya dimuat dalam pengumuman Direktorat Jenderal Moneter, yang tidak memiliki daya ikat. Sementara itu, perjanjian *leasing* yang dilakukan oleh para pihak merupakan perbuatan hukum yang seharusnya memiliki kekuatan hukum yang dapat dipaksakan berlakunya karena perjanjian itu merupakan undang-undang yang mengikat para pihak yang membuatnya.

Unsur dalam perjanjian *leasing* dalam Direktorat Jenderal Moneter, sedikit berbeda dengan dengan pendapat Komar Andasmita, yang menyatakan bahwa dalam perjanjian kontrak *Leasing/financial lease*, sedikitnya harus memuat:

- a. Objek *lease*;
- b. Hak milik dari barang *lease*;
- c. Lamanya kontrak;
- d. Kewajiban *Lessor dan Lessee*;
- e. Pertanggungan garansi.⁶¹

Perbedaan tersebut merupakan hal yang wajar, namun dalam hal pembentukan perjanjian pembiayaan *leasing*, hendaknya harus mengikuti pengumuman dari Direktorat Jenderal Moneter, meskipun bukan merupakan norma hukum yang mengikat. Namun dalam praktek meskipun hanya merupakan pengumuman tidak jarang digunakan sebagai acuan dalam penyelesaian sengketa, seperti halnya Surat Edaran yang meskipun bukan merupakan sumber hukum yang mengikat, tetapi dalam praktek sering digunakan rujukan yang digunakan sebagai dasar penyelesaian peristiwa hukum konkrit. Bahkan dalam praktek di Indonesia Surat Edaran mengesampingkan norma hukum formal yang diatur dalam undang-undang.

2.6. Jenis-jenis Perjanjian Pembiayaan *Leasing*.

Di bagian terdahulu telah dijelaskan, bahwa *leasing* merupakan salah satu bentuk lembaga pembiayaan yang relatif baru berkembang. Oleh karena itu untuk memahami isi dan fungsi lembaga pembiayaan yang baru berkembang ini, dirasakan perlu untuk memahami penggolongan jenis-jenis perjanjian *leasing* tersebut. Di

⁶¹*Ibid.*

samping itu, juga perlu dilakukan penelusuran terhadap karakter atau ciri-ciri khusus lembaga pembiayaan masing-masing. Untuk memperoleh pemahaman yang baik terkait dengan jenis-jenis lembaga pembiayaan yang baru ini, dipandang perlu dilakukan untuk memahami beberapa pendapat dari penulis, khususnya oleh ikatan-ikatan profesi dan juga pendapat Persatuan Pengusaha *Leasing* Indonesia.

Untuk memahami jenis-jenis lembaga pembiayaan *leasing*, dapat dilihat pada klasifikasi *leasing* berdasarkan kriteria dipergunakan, seperti:

- a. Pembagian resiko ekonomis di antara pihak-pihak yang terikat pada suatu kontrak *lease*;
- b. Jenis benda yang merupakan objek *lease*;
- c. Isi paket jasa yang dilakukan oleh *lessor*.

Kriteria yang paling lazim dipergunakan adalah pembagian resiko ekonomis di antara pihak-pihak yang terikat pada suatu kontrak *leasing*, Berdasarkan kriteria ini *leasing* dapat dibedakan dalam *Operational Leasing* dan *Financial Leasing*.⁶² Vancil (dalam Siti Ismijati) memberikan tekanan pada fungsi *Financial Leasing* sebagai suatu cara untuk melakukan pembiayaan. Pendapat ini menitik beratkan pada aspek yang bersifat ekonomis.

Dalam hal ini, lembaga pembiayaan *leasing* dipandang sebagai suatu cara yang memungkinkan suatu badan usaha memperoleh alat-alat produksi yang diinginkan oleh *lessee*. Oleh karena itu, maka *lessee* berkewajiban memenuhi seluruh pembayarannya, ia tidak berhak menghentikan perjanjian tersebut sebelum harga pembelian barang ditambah dengan sejumlah keuntungan, biaya dan bunga terbayar lunas.⁶³

Resiko ekonomis, merupakan resiko yang dilihat dari timbulnya resiko yang bernilai ekonomi dalam perjanjian *leasing*. Resiko ekonomis merupakan suatu unsur yang terkait dengan pengertian hak milik, artinya bahwa pemilik suatu benda dengan sendirinya senantiasa harus menanggung resiko ekonomis atas benda tersebut. Dalam perjanjian *leasing* resiko ekonomi juga dimungkinkan terjadi, sebab benda-benda atau barang-barang yang dijadikan objek *leasing* merupakan benda atau barang yang digunakan untuk menjalankan usaha. Sudah barang tentu, benda atau barang yang menjadi objek *leasing* dengan mengingat sifatnya dimungkinkan akan menurun nilai ekonominya.

⁶²Siti Ismijati, *Tinjauan Umum mengenai Leasing dan Peranannya dalam Usaha Memenuhi Kebutuhan akan Alat-alat Produksi*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1994, h.22.

⁶³*Ibid.*, h. 23.

Dengan demikian kemungkinan barang akan rusak atau usang karena pemakaian sangat dimungkinkan terjadi, sehingga nilai ekonominya akan berkurang. Untuk itu, maka dalam perjanjian *leasing*, perusahaan lessor harus cermat dalam memperhitungkan resiko ekonomi tersebut. Sehubungan dengan itu, maka perhitungan resiko ekonomi harus dibagi sama antara *lessor* dengan *lessee*.

Berdasarkan uraian sebagaimana dipaparkan di atas, maka dapat dikatakan bahwa dalam suatu *financial lease*, seolah-olah *lessee* memperoleh hak milik atas benda yang menjadi objek *leasing* tersebut, sebab *lessee* yang harus menanggung resiko ekonomis atas benda itu, sedangkan hak milik yang berada pada *lessor* hanyalah sekedar alat untuk menjamin pemenuhan perikatan *lessee* kepada *lessor*.

Hak milik atas benda sebagai objek perjanjian *leasing*, bukanlah hak milik dalam arti yang sebenarnya, sebab di dalamnya tidak lagi terkandung unsur “resiko ekonomis”.⁶⁴ Apabila didasarkan atas jenis transaksi yang dilakukan antara *lessor* dan *lessee*, maka perjanjian sewa guna usaha dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu: a) Sewa guna usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*), yang merupakan pokok pembahasan dalam penelitian dan penulisan disertasi ini; dan b) perjanjian sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*).

Karakter atau ciri utama dari sewa guna usaha dengan hak opsi adalah pada akhir kontrak, *lessee* mempunyai hak memilih untuk membeli barang modal usaha sesuai dengan nilai sisa (*residual value*) yang disepakati atau pengembaliannya kepada *lessor*, atau hak pilih untuk memperpanjang masa kontrak sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama.

Pada sewa guna usaha jenis ini, *lessee* menghubungi *lessor* untuk memilih barang modal yang dibutuhkan, memesan, memeriksa, dan memelihara barang modal tersebut, selama masa sewa. *Lessee* membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruhnya ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*full pay out*), sehingga bentuk pembiayaan ini disebut *full pay out lease* atau *capital lease*.⁶⁵

2.7. Prosedur Atau Tata Cara Perjanjian Pembiayaan *Leasing Sale and Lease Back*

Mengingat perjanjian *leasing* juga merupakan perjanjian kredit pada umumnya, maka dalam melakukan perjanjian *leasing* juga dilakukan dengan prosedur atau mekanisme yang telah ditentukan. Dari kasus yang diteliti dalam

⁶⁴*Ibid.*, h. 24.

⁶⁵Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 205.

disertasi ini dapat diuraikan secara garis besar mekanisme atau tata cara pembentukan perjanjian *leasing sale and lease back* tersebut sebagaimana tersebut di bawah ini.

Pihak *lessee* menghubungi *lessor* untuk menjajaki perolehan dana dari *lessor* yang akan digunakan untuk membiayai renovasi dan perluasan hotel milik *lessee*. Selanjutnya *lessee* mengajukan permohonan pembiayaan renovasi dan perluasan hotel melalui surat kepada *lessor*, yang kemudian mendapat jawaban dari *lessor* melalui surat bahwa *lessor* memberikan persetujuan pendahuluan terhadap permohonan *lessee* tersebut yang berisi syarat-syarat pembiayaan *leasing* dan mekanisme pembiayaan *leasing*. Bilamana *lessee* menyetujui syarat-syarat dan mekanisme tersebut, maka *lessee* harus menandatangani surat persetujuan pendahuluan tersebut.

Selanjutnya pihak *lessor* mengirimkan surat kepada *lessee* perihal Surat Penegasan (*Confirmation Letter*) *Sale and Lease Back* kepada *lessee* yang berisi persetujuan *lessor* atas permohonan pembiayaan *leasing* yang diajukan *lessee* disertai dasar pertimbangan-pertimbangan dari persetujuan tersebut. Kemudian *lessor* mencantumkan ketentuan dan syarat-syarat jual beli tanah dan bangunan hotel, ketentuan dan syarat-syarat jual beli aktiva lainnya, ketentuan dan syarat-syarat *leasing* antara lain jangka waktu *leasing*, tingkat bunga, uang sewa (*lease*) per bulan, uang jaminan *leasing*, opsi untuk membeli bagi *lessee*, biaya-biaya yang harus ditanggung oleh *lessee*, waktu serah terima objek *leasing*, denda bilamana terlambat membayar uang sewa (*lease*), cara pembayaran *leasing*, asuransi, dan syarat-syarat lainnya. Bilamana *lessee* menyetujui ketentuan dan syarat-syarat *leasing* yang ditetapkan oleh *lessor*, maka *lessor* dan *lessee* harus menandatangani surat penegasan yang dibuat di bawah tangan tersebut di hadapan Notaris.

Surat penegasan tersebut ditindak lanjuti dengan penandatanganan perjanjian-perjanjian di hadapan Notaris yaitu : akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan hotel antara *lessee* dan *lessor*, akta Perjanjian *Leasing* antara *lessor* dan *lessee*, akta Kuasa Untuk Memasang Hipotik atas tanah dan bangunan yang lain yang diserahkan sebagai jaminan atas hutang *lessee* kepada *lessor*. Dalam kasus ini perjanjian pengakuan hutang secara tersendiri belum dibuat, namun dimasukkan di dalam klausul akta Perjanjian *Leasing*.

Dengan selesai ditandatanganinya akta-akta tersebut di atas, maka *lessee* dapat melaksanakan renovasi dan perluasan hotel dengan dana yang diperoleh dari *lessor* sebagai pembayaran atas penjualan tanah dan bangunan hotel tersebut. Setelah masa renovasi dan perluasan yang disepakati selesai, maka dilakukan serah terima pengoperasian hotel dari *lessor* kepada *lessee*. Tanggal serah terima

pengoperasian hotel tersebut menjadi tanggal awal dimulainya masa *leasing* di mana *lessee* wajib membayar uang sewa (*lease*) setiap bulan kepada *lessor*.

Hak opsi membeli bagi *lessee* ditentukan di dalam perjanjian *leasing* pada akhir bulan ke-60 dengan harga sebesar nilai sisa annuitet. Bilamana opsi beli tidak dilaksanakan maka *lessee* wajib melanjutkan *leasing* hingga berakhirnya jangka waktu *leasing*.

Berapa keunggulan yang diperoleh perusahaan *lessee* dalam melakukan sewa guna dalam operasi usahanya, antara lain:

1. Transaksi sewa guna dapat dilakukan tanpa harus disertai uang muka, hal ini dapat membantu aliran kas bagi perusahaan-perusahaan *lessee* yang baru berdiri dan belum memiliki kondisi finansial yang stabil;
2. Dibandingkan pembiayaan melalui kredit perbankan, pembiayaan sewa guna usaha lebih fleksibel, kerana lebih dapat menyesuaikan dengan kondisi keuangan pihak *lessee*.
3. Sewa guna usaha merupakan salah satu bentuk pembiayaan yang bersifat *off balance sheet*, yang berarti bahwa transaksi sewa guna usaha tidak tercantum sebagai komponen hutang pada neraca perusahaan *lessee*, sehingga berdampak positif pada rasio keuangan perusahaan tersebut.
4. Salah satu jenis transaksi sewa guna usaha, yaitu *operating lease* yang berjangka waktu singkat, dapat mengatasi resiko keuangan yang dihadapi pihak *lessee*.
5. Pembayaran sewa secara periodik dengan jumlah tetap memberikan kemudahan bagi pihak *lessee* dalam penyusunan anggaran tahunan.

Mengingat kelebihan jenis pembiayaan *leasing* yang demikian ini, maka banyak perusahaan-perusahaan yang menggunakan lembaga pembiayaan *leasing* ini dalam memperoleh pembiayaan untuk memulai maupun untuk pengembangan usahanya.

2.8. Tahapan dalam kasus *Leasing Sale and Lease Back* antara PT Singa Barong Kencana sebagai *Lessee* dan PT PANN Multi Finance sebagai *Lessor* dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik *Lessee*.

Berdasarkan teori dari Van Dunne kontrak merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶⁶ Dari definisi ini dapat disimpulkan dalam pembuatan kontrak ada tiga tahapan, yaitu :

1. Tahap prakontrak (*precontractual*) ;

⁶⁶ M.Natsir Asnawi, *Op.cit.*, h. 21.

2. Tahap kontrak (*contractual*) ;
3. Tahap pasca kontrak (*post-contractual*) ;

Tahap prakontrak adalah tahapan yang ditandai dengan adanya penawaran dan penerimaan. Pada tahapan ini para pihak melakukan negosiasi atau perundingan mengenai hal-hal yang nantinya akan disepakati di dalam kontrak. Kegiatan utama dalam tahap prakontrak ini penawaran dan penerimaan yang ditandai dengan adanya perundingan dan negosiasi di antara para pihak untuk menjajagi berbagai kemungkinan untuk mencapai kesepakatan (konsensus) di antara para pihak mengenai obyek dan substansi kontrak. Dalam hal ini obyek kontrak meliputi hak dan kewajiban dari para pihak yang akan dituangkan di dalam kontrak.

Dalam negosiasi prakontrak salah satu atau kedua belah pihak dapat melakukan suatu perbuatan hukum tertentu sebagai representasi dari kegiatan penawaran, misalnya memberikan uang muka atau tanda jadi, dan sebagainya sekalipun kontrak secara tertulis belum ditandatangani. Perbuatan hukum yang mendahului suatu kontrak pada umumnya terjadi karena adanya pengharapan dan kepercayaan pada janji dari pihak lainnya dalam kegiatan negosiasi bahwa kontrak akan dapat terwujud.

Selanjutnya tahap kontrak (*contractual*) adalah tahapan yang ditandai dengan adanya persesuaian atau pertemuan kehendak di antara para pihak. Tahapan kontrak ini diawali dengan persesuaian kehendak para pihak, yang kemudian diikuti dengan pembuatan rancangan (draft) kontrak, analisis atau penelaahan rancangan kontrak, finalisasi rancangan kontrak, dan akhirnya penandatanganan kontrak.

Tahapan terakhir adalah tahap pasca kontrak (*postcontractual*) yang merupakan tahapan pelaksanaan perjanjian dan/atau penafsiran perjanjian. Pelaksanaan perjanjian adalah kegiatan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu untuk kepentingan pihak lain yang berhak atas itu. Pelaksanaan perjanjian merupakan implementasi dari kewajiban (prestasi) yang dibebankan kepada satu pihak sekaligus menjadi hak bagi pihak yang lain.

Di samping pelaksanaan perjanjian, tahapan pasca kontrak juga diwarnai dengan kegiatan penafsiran perjanjian yang merupakan suatu upaya untuk memaknai esensi dari klausul-klausul dalam perjanjian sebagai akibat dari adanya beberapa klausul yang terlampaui umum dan membutuhkan penafsiran lebih lanjut dalam pelaksanaannya. Penafsiran perjanjian diatur di dalam pasal 1342 – 1352 KUHPerdara. Pengaturan tersebut memberikan rambu-rambu kepada para pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian dan juga bagi hakim dalam menafsirkan suatu perjanjian atau kata-kata dalam perjanjian yang menimbulkan multi tafsir atau melahirkan kekaburan makna serta akibat hukumnya bagi para pihak.

Dalam kasus antara PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee* dengan PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* yang diteliti dalam disertasi ini, tahap pra-kontrak diawali dengan PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee* mengajukan surat permohonan kepada PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* untuk memohon pembiayaan renovasi dan perluasan Garden Hotel Surabaya. Setelah *lessor* meneliti permohonan *lessee* tersebut, maka *lessor* menerbitkan surat kepada *lessee* yang berisi persetujuan pendahuluan pembiayaan renovasi dan perluasan hotel. PT. PANN Multi Finance menyampaikan di dalam surat tersebut bahwa pada prinsipnya mereka dapat menyetujui permohonan tersebut dengan catatan tergantung pada ketersediaan dana PT. PANN Multi Finance.

PT. PANN Multi Finance menjanjikan apabila kepastian sumber pendanaan proyek telah diperoleh, maka pembiayaan proyek PT. Singa Barong Kencana dapat dilaksanakan dengan syarat-syarat pendahuluan sebagai berikut :

- a. Proyek.
 - Nama Proyek : Pembiayaan leasing untuk renovasi dan perluasan Garden Hotel.
 - Lokasi : Jl. Pemuda No. 21 Surabaya.
- b. Syarat-syarat Pembiayaan Proyek :
 1. Cara pembiayaan : *sale and lease back*.
 2. Biaya proyek (plafond) : US\$10,000,000.-
(termasuk bunga masa renovasi dan perluasan serta biaya konsultan yang diperlukan).
 - Tingkat bunga : 9,5 % p.a. (sewaktu-waktu dapat berubah sesuai dengan perkembangan tingkat bunga yang digunakan).
 - Periode *lease* : 10 (sepuluh) tahun
 - Lease* per bulan : US\$ 129,500.-
 - Uang jaminan *Lease* 4 bulan : Dalam bentuk Bank Garansi senilai US\$ 518,000.- yang berlaku selama 12 bulan.
 - *Commitment Fee* 1 % : US\$ 100,000.
 - Biaya administrasi 1,25 % : US\$ 125,000.-
 - Denda : 3 % di atas tingkat bunga yang dibebankan.
 - Biaya pembahasan proyek : Rp. 5.000.000,-
 - Biaya notaris : Menjadi beban PT. Singa Barong Kencana sesuai tagihan notaris.

- Asuransi : Proyek akan ditutup asuransi berdasarkan kondisi *All Risks*, dengan premi menjadi beban PT. Singa Barong Kencana.
- Opsi Beli : Diberikan pada pertengahan periode *lease*.
- Bahwa biaya proyek yang ditetapkan merupakan plafond biaya, di mana apabila terjadi kenaikan biaya dalam pelaksanaannya maka hal tersebut menjadi beban PT. Singa Barong Kencana.
- Uang jaminan lease, *Commitment Fee* dan Biaya Administrasi tersebut di atas akan disesuaikan kembali pada saat proyek mulai beroperasi.
- Biaya-biaya yang timbul termasuk pajak-pajak dan biaya lainnya sehubungan dengan renovasi dan perluasan hotel menjadi beban PT. Singa Barong Kencana.
- PT. Singa Barong Kencana harus bersedia memenuhi ketentuan-ketentuan lainnya sesuai prosedur pengadaan yang berlaku di PT. PANN Multi Finance antara lain menandatangani Surat Penegasan (*Confirmation Letter*).
- PT. Singa Barong Kencana menyetujui dan menandatangani Syarat-Syarat Umum *Leasing* dan Perjanjian *Sale & Lease Back* PT. PANN Multi Finance.
- PT. Singa Barong Kencana memberikan jaminan tambahan kepada PT. PANN Multi Finance maksimal 50 % dari nilai proyek berupa tanah yang terletak di Jalan Pemuda No. 17-19 Surabaya.
- Mekanisme Pembiayaan Proyek, sebagai berikut :
 - 1) PT. Singa Barong Kencana agar melakukan penilaian atas harga tanah dan bangunan hotel melalui Konsultan Appraiser yang disetujui oleh PT. PANN Multi Finance.
 - 2) PT. Singa Barong Kencana harus melunasi hutang *leasing*nya kepada PT. OBUL sebagai pembiayaan *leasing* tahap pertama dari PT. PANN Multi Finance.
 - 3) Jaminan yang diikat oleh PT OBUL selanjutnya di *Sale & Lease Back* kepada PT PANN Multi Finance.
 - 4) Pembiayaan *leasing* tahap kedua adalah pencairan dana yang digunakan untuk memperluas bangunan hotel atas

tanah Jalan Pemuda 17-19 Surabaya setelah PT. Singa Barong Kencana memperoleh surat izin perluasan hotel dari Walikota Madya Tingkat II Surabaya.

5) Bahwa selain adanya Perjanjian Leasing juga akan dibuat Akta Notaris yang meliputi :

- Pengikatan jual beli tanah dan bangunan.
- Pengakuan hutang.
- Pernyataan bahwa obyek adalah milik PT PANN Multi Finance namun dengan nama PT Singa Barong Kencana.
- Surat kuasa untuk menjual atas tanah proyek.
- Surat Kuasa Memasang Hopotik atas tanah jaminan.

c. Syarat-syarat yang harus dilaksanakan oleh PT Singa Barong Kencana sebelum penandatanganan Surat Penegasan (*Confirmation Letter*) pembiayaan renovasi dan perluasan Garden Hotel adalah sebagai berikut :

- PT Singa Barong Kencana menyerahkan Bank Garansi (Bank yang termasuk dalam daftar Departemen Keuangan) yang menjamin pembayaran uang jaminan *lease* sebesar 4 bulan sewa atau sebesar US\$ 518,000.- yang akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan yaitu selama masa renovasi dan perluasan hotel.
- PT Singa Barong Kencana membayar *Commitment Fee* sebesar 1 % dari biaya proyek atau sebesar US\$ 100,000.
- PT Singa Barong Kencana agar memperoleh Surat Ijin Prinsip dalam rangka renovasi Garden Hotel dari Wali Kota Madya Tingkat II Surabaya.

b. Syarat-syarat lain.

- PT Singa Barong Kencana agar memperoleh Surat Ijin Perluasan dalam rangka perluasan Garden Hotel di atas tanah di Jalan Pemuda No. 17-19 dari Wali Kota Madya Tingkat II Surabaya.
- PT Singa Barong Kencana membayar bunga selama masa renovasi dan perluasan sebesar 3 bulan di muka atau sebesar \pm US\$ 168,487.- serta biaya administrasi sebesar 1,25 % dari biaya proyek atau sebesar US\$ 125,000.- sehingga jumlah seluruhnya menjadi US\$ 293,487.-. Jumlah sebesar US\$ 293,487.- tersebut dibayar dengan cara pemotongan langsung dari pencairan dana pembiayaan PT PANN Multi Finance kepada PT Singa Barong Kencana.

Setelah Surat Persetujuan Pendahuluan Pembiayaan Renovasi dan Perluasan tersebut ditandatangani oleh Direktur Utama dan Komisaris Utama PT Singa Barong Kencana selaku *lessee*, maka pada waktu yang telah ditentukan pihak *lessor* dan *lessee* datang ke hadapan Notaris dan menandatangani surat dan akta-akta sebagai berikut :

Surat Penegasan (*Confirmation Letter*) *Sale & Lease Back* Garden Hotel Surabaya yang berisi pemberitahuan bahwa PT PANN Multi Finance dapat menyetujui pembiayaan renovasi dan perluasan Garden Hotel dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa proyek yang dimaksud dalam penjualan dari PT Singa Barong Kencana kepada PT PANN Multi Finance berupa tanah dan bangunan Garden Hotel dengan sertifikat No. HGB 118/K Kelurahan Embong Kaliasin, Surabaya seluas 2.437 M2 dan No. HGB 417 Kelurahan Embong Kaliasin, Surabaya seluas 801 M2.
- b. Bahwa setelah dilakukan penjualan tersebut, PT Singa Barong Kencana akan melaksanakan renovasi dan perluasan terhadap bangunan Garden Hotel.
- c. Bahwa penjualan asset untuk tahap selanjutnya di luar asset tersebut butir a di atas, akan ditetapkan kemudian oleh PT Singa Barong Kencana yang wajib disetujui terlebih dahulu oleh PT PANN Multi Finance.
- d. Dalam rangka renovasi dan perluasan Garden Hotel tersebut yang pembiayaannya didapat dari hasil penjualan Garden Hotel kepada PT PANN Multi Finance, maka PT Singa Barong Kencana wajib melunasi seluruh hutangnya kepada PT Orix Indonesia Finance (PT ORIF).
- e. Setelah pertimbangan-pertimbangan butir a sampai dengan d terpenuhi, maka PT PANN Multi Finance akan menyerahkan pengoperasian Garden Hotel tersebut kepada PT Singa Barong Kencana dengan Kontrak *Financial Lease*.

Di dalam surat Penegasan (*Confirmation Letter*) *Sale and Lease Back* tersebut juga dicantumkan ketentuan dan syarat-syarat jual beli tanah dan bangunan Garden Hotel yaitu:

- a. Bahwa pihak PT Singa Barong Kencana bersedia untuk menjual kepada PT PANN Multi Finance berupa tanah dan bangunan Garden Hotel beserta seluruh perlengkapan Garden Hotel yang terletak di Jalan pemuda Nomor 19 dan 21 dengan sertipikat tanah dan bangunan No. HGB 118/K Kelurahan Embong Kaliasin, Surabaya seluas 2.437 M2 dan No. HGB 417 Kelurahan Embong Kaliasin, Surabaya seluas 801 M2 dengan harga sebesar US\$ 8,091,810.- atau sebesar Rp. 17.073.719.535,- (kurs tengah BI tanggal 16 Desember 1993 US\$ 1 = RP. 2.110,-)

- b. Bahwa pihak PT Singa Barong Kencana dalam rangka penjualan tanah dan bangunan Garden Hotel tersebut bersedia menyerahkan kepada PT PANN Multi Finance :
 1. Sertifikat tanah HGB No. 118/K Kelurahan Embong Kaliasin, Surabaya seluas 2.437 M2 dan HGB No. 417 Kelurahan Embong Kaliasin Surabaya seluas 801 M2.
 2. Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 183.43/3458/111.56/81 tanggal 17 September 1981 yang dikeluarkan oleh Walikotaamadya Tingkat II Surabaya.
- c. PT Singa Barong Kencana wajib menjamin bahwa tanah dan bangunan Garden Hotel tersebut bebas dari tanggung jawab, gugatan, jaminan serta tuntutan dari pihak ketiga.
- d. PT Singa Barong Kencana akan menggunakan uang sejumlah US\$ 8,091,810.- yang diperoleh dari penjualan tanah dan bangunan Garden Hotel untuk keperluan biaya renovasi dan perluasan Garden Hotel, pelunasan kepada PT ORIF, biaya administrasi kepada PT Pann Multi Finance, dan bunga masa renovasi.
- e. Bunga masa renovasi adalah perhitungan bunga sementara yang wajib dibayar di muka oleh PT Singa Barong Kencana. Bunga masa renovasi tersebut akan dihitung kembali setelah selesainya masa renovasi dan perluasan Garden Hotel, dan kekurangannya akan dikapitalisir ke dalam nilai proyek.
- f. Renovasi dan perluasan Garden Hotel tersebut wajib diselesaikan oleh PT Singa Barong Kencana selambat-lambatnya dalam waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak penandatanganan Perjanjian *Leasing* PT Pann Multi Finance.

Selain membeli Garden Hotel tersebut di atas, PT PANN Multi Finance juga bersedia membeli aktiva lainnya dari PT Singa Barong Kencana, ketentuan dan syarat-syarat jual beli aktiva lainnya juga dituangkan di dalam Surat Penegasan (*Confirmation Letter*) *Sale and Lease Back* Garden Hotel Surabaya tersebut yaitu PT PANN Multi Finance bersedia membeli aktiva lainnya dari PT Singa Barong Kencana dengan harga maksimum US\$ 1,908,190.-. Ketentuan lainnya akan ditetapkan kemudian oleh PT Singa Barong Kencana dengan terlebih dahulu disetujui oleh PT PANN Multi Finance.

Setelah itu di dalam Surat Penegasan tersebut juga diatur ketentuan dan syarat-syarat *Financial Lease* Tanah dan Bangunan Garden Hotel yaitu :

- a. Efektif berlakunya *leasing* tanah dan bangunan Garden Hotel antara PT PANN Multi Finance dengan PT Singa Barong Kencana selambat-lambatnya akhir bulan kedua belas terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian *leasing*.

- b. Selesainya renovasi dan perluasan Garden Hotel akan dibuktikan dengan Berita Acara.
- c. Jangka waktu *leasing* ditetapkan selama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak tanggal serah terima penyelesaian renovasi dan perluasan Garden Hotel.
- d. Tingkat bunga dalam mata uang US Dollar ditetapkan sebesar 9,5 % per tahun dengan ketentuan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan perkembangan tingkat bunga yang digunakan.
- e. Uang *lease* per bulan ditetapkan sebesar US\$ 129,500 (seratus dua puluh sembilan ribu lima ratus Dollar Amerika Serikat).
- f. Uang jaminan *leasing* adalah sebesar 4 (empat) kali *lease* per – bulan atau ditetapkan sebesar US\$ 518,000.- (lima ratus delapan belas ribu Dollar Amerika Serikat) yang wajib dibayarkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penandatanganan Perjanjian *Leasing*, dengan dijamin Bank Garansi dari Bank Pemerintah atau Bank lain yang disetujui PT PANN Multi Finance.
Bank Garansi tersebut wajib diserahkan kepada PT PANN Multi Finance pada saat penandatanganan Perjanjian *Leasing*.
- g. Opsi untuk membeli.
 1. Opsi beli diberikan pada pertengahan periode *lease* atau pada akhir bulan ke-60 dengan harga sebesar nilai sisa annuitet dalam mata uang Dollar Amerika Serikat.
 2. Jika opsi beli tidak dilaksanakan, maka PT Singa Barong Kencana wajib melanjutkan *leasing* hingga berakhirnya jangka waktu kontrak.
- h. Komponen biaya yang wajib dibayar oleh PT Singa Barong Kencana kepada PT PANN Multi Finance adalah sebagai berikut : *Commitment Fee*, *Administration Fee*, Bunga masa renovasi dan perluasan hotel yang wajib dibayar di muka, biaya Notaris termasuk PPn 10 %, biaya-biaya lain (jika ada).
- i. Kewajiban yang harus dibayar selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Surat Penegasan (*Confirmation Letter*) sebagai berikut : *Commitment Fee* dan biaya Notaris serta PPn 10 %.
- j. Sehubungan dengan adanya kapitalisasi bunga masa renovasi ke dalam nilai proyek, maka besarnya uang *lease* per bulan, *commitment fee*, jaminan sewa, *administration fee* akan disesuaikan kembali, dan kekurangannya wajib dibayar tunai oleh PT Singa Barong Kencana.
- k. Serah terima renovasi dan perluasan hotel. Tanggal serta tempat serah terima pengoperasian setelah renovasi dan perluasan Garden Hotel akan ditetapkan kemudia oleh PT PANN Multi Finance segera setelah PT Singa Barong

Kencana memberikan laporan dan Berita Acara penyelesaian renovasi dan perluasan Garden Hotel kepada PT PANN Multi Finance.

- l. Denda.
 1. Untuk setiap hari keterlambatan pembayaran kewajiban yang telah ditetapkan tanggal jatuh temponya, akan dikenakan denda sebesar 3 % per tahun di atas tingkat bunga yang dibebankan oleh PT PANN Multi Finance kepada PT Singa Barong Kencana.
 2. Denda dihitung atas dasar harian dan setiap akhir bulan akan ditambahkan ke dalam sisa pokok yang terhutang dan dikenakan denda selama tidak dilunasi.
- m. Cara pembayaran *leasing*.
 1. Jatuh tempo sewa pertama adalah pada akhir bulan kedua setelah serah terima penyelesaian renovasi dan perluasan Garden Hotel.
 2. Jatuh tempo sewa kedua akan diperhitungkan pada akhir bulan ketiga, dan jatuh tempo bulan-bulan berikutnya akan diperhitungkan pada setiap akhir bulan.
 3. Apabila pembayaran sewa jatuh tempo pada hari libur, maka Penyewa wajib membayar sewa yang jatuh tempo tersebut selambat-lambatnya 1 (satu) hari sebelum hari libur tersebut.
 4. Alokasi pembayaran sewa dan lain-lain ditetapkan dengan urutan sebagai berikut :
 - a. Denda
 - b. Premi asuransi
 - c. Sewa
- n. Asuransi
 1. Penutupan asuransi gedung/hotel dilakukan dengan cara :
 - a. Pada saat penandatanganan kontrak PT Singa Barong Kencana harus menutup asuransi gedung Garden Hotel atas nama PT PANN Multi Finance.
 2. Pada saat serah terima renovasi dan perluasan gedung PT Singa Barong Kencana sudah harus menutup asuransi Garden Hotel, atas nama PT PANN Multi Finance sebesar nilai sehat bangunan beserta kelengkapannya yang mencakup keseluruhan biaya renovasi dan perluasan hotel, dan premi menjadi beban dan tanggung jawab PT Singa Barong Kencana.
 3. Untuk tahun-tahun berikutnya penutupan asuransi akan dilakukan oleh PT PANN Multi Finance dengan premi menjadi beban dan tanggung jawab PT Singa Barong Kencana.

4. Penutupan asuransi gedung Garden Hotel adalah berdasarkan kondisi penutupan untuk asuransi kebakaran yang diperluas dengan bencana gempa bumi.
5. Pembayaran klaim asuransi *partial loss* dapat dibayarkan oleh PT PANN Multi Finance kepada PT Singa Barong Kencana untuk perbaikan gedung, apabila PT Singa Barong Kencana telah membayar premi asuransi dan tidak mempunyai tunggakan lainnya.
6. Apabila PT Singa Barong Kencana masih memiliki tunggakan, maka penerimaan pembayaran klaim asuransi *partial loss* tersebut akan digunakan oleh PT PANN Multi Finance untuk mengurangi/melunasi tunggakan PT Singa Barong Kencana.
7. Penerimaan klaim asuransi *total loss* merupakan hak sepenuhnya PT PANN Multi Finance yang akan dipergunakan untuk :
 - a. Melunasi seluruh tunggakan (kewajiban leasing yang telah jatuh tempo) PT Singa Barong Kencana kepada PT PANN Multi Finance.
 - b. Membayar biaya-biaya dalam rangka pengurusan klaim asuransi tersebut.
 - c. Sisanya akan dipergunakan untuk membangun gedung Garden Hotel seperti sediakala.
Apabila klaim asuransi tidak mencukupi biaya pembangunan gedung Garden Hotel tersebut, maka PT Singa Barong Kencana wajib menambah kekurangan biaya pembangunan.
8. Segala biaya yang timbul diakibatkan oleh berbagai musibah sebelum mendapat penggantian kerugian dari asuransi, menjadi beban dan tanggung jawab PT Singa Barong Kencana.

Pada tahap pra kontrak di atas, terlihat telah terjadi kesepakatan antara PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* dan PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee*. Dari kesepakatan awal ini dapat diketahui hal-hal yang disepakati antara *lessor* dan *lessee* yaitu :

1. Ada jumlah nilai proyek yang disepakati.
2. *Lessee* menjual tanah dan bangunan yang akan di-*lease* kepada *lessor*.
3. Dikenakan bunga yang sewaktu-waktu dapat berubah sesuai dengan perkembangan tingkat bunga yang digunakan.
4. Ada periode *lease* yang ditetapkan.
5. Ada pembayaran uang sewa (*lease*) per bulan yang harus dibayar oleh *lessee* kepada *lessor*.
6. Biaya-biaya lain yang dibebankan kepada *lessee* antara lain uang jaminan *lease* selama masa renovasi dan perluasan, *commitment fee*, biaya administrasi, denda, biaya pembahasan proyek, biaya notaris, asuransi.

7. Ditetapkan waktu yang diberikan untuk opsi beli bagi *lessee*.

Selanjutnya pada tahap kontrak dilakukan jual beli tanah dan bangunan Garden Hotel oleh Tuan JS (*lessee*) kepada PT PANN Multi Finance (*lessor*) dengan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris. Setelah itu barulah kedua belah pihak menandatangani perjanjian *leasing* di hadapan Notaris. Sedangkan untuk jaminan tambahan berupa tanah dan bangunan yang lain milik *lessee* ditandatangani akta Kuasa Untuk Memasang Hipotik antara *lessee* dengan *lessor*.

Tahap pasca kontrak yang merupakan tahapan pelaksanaan perjanjian dan/atau penafsiran perjanjian dimulai dengan pelaksanaan renovasi dan perluasan bangunan hotel dengan dibiayai oleh dana dari *lessor* yang merupakan hasil penjualan tanah dan bangunan milik *lessee* kepada *lessor*. Setelah selesai renovasi dan perluasan bangunan hotel, maka *lessor* menyerah-terimakan bangunan hotel kepada *lessee* untuk dioperasikan oleh *lessee*. Dalam tahapan ini pula PT Singa Barong Kencana melakukan wanprestasi kepada PT PANN Multi Finance sehingga timbullah sengketa.

2.9. Tinjauan Konsep *Leasing Sale and Lease Back* Dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik *Lessee* dari Teori Tujuan Hukum.

Teori Tujuan Hukum yang akan digunakan sebagai alat untuk meninjau konsep *Leasing Sale and Lease Back* dengan objek tanah dan bangunan milik *Lessee* adalah Teori Keadilan Hukum, Teori Kepastian Hukum dan Teori Kemanfaatan Hukum.

2.9.1. Tinjauan Konsep *Leasing Sale and Lease Back* Dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik *Lessee* dari Teori Keadilan Hukum.

Leasing Sale and Lease Back merupakan salah satu jenis dari *Financial Lease* di mana *lessor* atas permintaan *lessee* membeli dari dan oleh karenanya membayar kepada *lessee* atas suatu barang yang telah atau akan segera dimiliki oleh *lessee* untuk segera di-*lease*-kan kembali kepada *lessee*.

Sebagaimana John Rawls yang mendukung teori keadilan formal menempatkan konstitusi dan hukum sebagai basis pelaksanaan hak dan kewajiban individu dalam interaksi sosial. Keadilan berbasis peraturan dipandang penting karena pada dasarnya memberi suatu jaminan minimum bahwa setiap orang dalam kasus yang sama diperlakukan sama. Walaupun konsep keadilan itu baru dapat berlaku efektif bilamana dapat diterima oleh masyarakat, bukan hanya dipaksakan oleh penguasa.

Belum adanya peraturan perundang-undangan setingkat undang-undang yang mengatur tentang *leasing* secara umum dan *leasing sale and lease back* secara

khusus dari segi hukum, akan mengakibatkan tidak adanya keadilan di masyarakat pengguna *leasing*. Sekalipun selama belum ada undang-undang tentang *leasing*, masih dimungkinkan mendasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak serta asas-asas persetujuan pada umumnya sebagaimana tercantum dalam Bab I Buku III KUHPerdara, tetapi karena tidak secara spesifik mengatur tentang *leasing* maka tidak dapat sepenuhnya memenuhi rasa keadilan bagi para pihak dalam *leasing* yaitu *lessor* dan *lessee*.

Menurut Rawls keadilan adalah *fairness*. Ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mengatur *leasing* dari segi hukum mengakibatkan tidak ada pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian *leasing* yang memenuhi rasa keadilan, yaitu bagi pihak *lessor*, *lessee*, maupun pihak ketiga lainnya seperti *supplier* atau *vendor* yang menjual barang modal yang dibutuhkan *lessee*.

Rawls mengembangkan konsep keadilan dengan pendekatan kontrak. Melalui pendekatan kontrak, unsur kesamaan kedudukan, kebebasan dan rasional akan terpenuhi. Rawls memahami bahwa hukum harus memberikan keuntungan kepada kelompok masyarakat yang “paling kurang beruntung”, sesuai dengan prinsip keadilan, yaitu pertama, setiap individu (pribadi) mempunyai hak atas kebebasan dasar yang sama besarnya dengan kebebasan orang lain, sehingga keuntungan masyarakat dibagi rata di antara anggota masyarakat yang sama ; kedua, jika terdapat situasi ketidaksamaan, maka hukum harus memberikan keuntungan kepada golongan masyarakat yang paling kurang beruntung, sehingga terwujud keseimbangan sosial ekonomi dalam masyarakat.

Sekalipun di dalam perjanjian *leasing sale and lease back* seharusnya pihak *lessor* dan *lessee* mempunyai kedudukan yang setara secara hukum, namun secara ekonomis pihak *lessor* berada pada posisi yang lebih tinggi karena *lessor* adalah pemilik dana/modal yang sangat dibutuhkan oleh *lessee*.

Pada tahap pra kontrak maupun tahap kontrak hal ini mengakibatkan *lessor* menjadi penentu semua persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi *lessee* bila ingin menerima pembiayaan dari *lessor*. Dalam kasus yang diteliti disertasi ini, PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee* sebagai pihak yang memohon pembiayaan kepada PT PANN Multi Finance sebagai *lessor*, mau tidak mau harus menerima persyaratan yang diberikan oleh PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* dalam surat persetujuan pendahuluan pembiayaan renovasi dan perluasan hotel dengan cara menandatangani surat persetujuan tersebut. Tidak ada alternatif atau pilihan bagi PT Singa Barong Kencana untuk tidak setuju terhadap persyaratan yang telah ditetapkan oleh PT PANN Multi Finance. Sebagai contoh penetapan harga jual tanah dan bangunan hotel yang juga menjadi nilai *leasing* yang diberikan kepada *lessee*, *commitment fee*, biaya administrasi, biaya notaris untuk pembuatan akta-akta, biaya

asuransi yang ditetapkan oleh *lessor* menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh *lessee* secara sepihak. Bilamana *lessee* tidak dapat menyetujui persyaratan-persyaratan *lessor*, maka kemungkinan besar proses *leasing* tidak akan dilanjutkan. Fakta ini memperlihatkan tidak adanya kesamaan kedudukan antara *lessor* dan *lessee*, sehingga dapat disimpulkan tidak ada keadilan karena kedudukan *lessor* secara ekonomis lebih tinggi daripada *lessee*.

Pada tahap pasca kontrak terjadi pelaksanaan dari perjanjian *leasing*. *Lessee* menerima uang pembayaran atas jual beli tanah dan bangunan hotel sesuai perjanjian pengikatan jual beli dari *lessor*. Uang hasil jual beli tanah dan bangunan hotel tersebut dipergunakan oleh *lessee* untuk melakukan renovasi dan perluasan hotek selama 12 (dua belas) bulan. Setelah selesai renovasi dan perluasan hotel, maka terjadi serah terima bangunan hotel dari *lessor* kepada *lessee* dan dimulailah pembayaran uang sewa *leasing*nya setiap bulan daari *lessee* kepada *lessor*. Pada tahap ini terjadilah wanprestasi oleh *lessee* di mana *lessee* tidak dapat membayar uang sewa *leasing* sebagaimana diperjanjikan dalam baik dalam surat persetujuan pembiayaan *leasing* maupun di dalam perjanjian *leasing* yang ditandatangani di hadapan notaris. Sebagai akibatnya *lessor* melaksanakan eksekusi atas jaminan tambahan yang diberikan oleh *lessee* yang dipergunakan sebagai pembayaran uang *leasing lessee*.

Lessor melangsungkan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sertifikat dibalik ke atas nama *lessor*. *Lessee* mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meminta pembatalan semua perjanjian *leasing* dan perjanjian lainnya terkait dengan *leasing*. Pada tingkat kasasi Mahkamah Agung menguatkan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri yang mengabulkan gugatan rekompensi *lessor* dan menyatakan *lessee* telah wanprestasi, serta dan perjanjian *leasing*nya dinyatakan putus dan tidak mengikat. *Lessee* dihukum untuk membayar uang *leasing* sejak tunggakan dimulai sampai gugatan dimasukkan di Pengadilan Negeri.

Pada tahap pasca kontrak ini terjadilah penafsiran dari perjanjian *leasing* yang telah dibuat pada tahap-tahap sebelumnya, dalam hal ini oleh pengadilan. Pengadilan hanya menilai dari perjanjian *leasing*nya saja di mana *lessee* wanprestasi dan harus membayar uang *leasing* yang sudah diperjanjikan, tanpa meninjau dari sudut teori keadilan.

Rawls memahami bahwa hukum harus memberikan keuntungan kepada kelompok masyarakat yang “paling kurang beruntung”, sesuai dengan prinsip keadilan, yaitu pertama, setiap individu (pribadi) mempunyai hak atas kebebasan dasar yang sama besarnya dengan kebebasan orang lain, sehingga keuntungan masyarakat dibagi rata di antara anggota masyarakat yang sama ; kedua, jika

terdapat situasi ketidaksetaraan, maka hukum harus memberikan keuntungan kepada golongan masyarakat yang paling kurang beruntung, sehingga terwujud keseimbangan sosial ekonomi dalam masyarakat. Apabila berdasarkan pada teori ini, maka *lessee* sebagai kelompok masyarakat yang paling kurang beruntung, yaitu tidak mempunyai dana/modal untuk melakukan renovasi dan perluasan hotelnya, justru mengalami ketidakadilan ketika *lessee* yang telah menjual tanah dan bangunan hotelnya kepada *lessor* harus kehilangan tanah dan bangunan hotelnya, tetapi tetap diwajibkan membayar uang *leasing*.

Kartini Mulyadi berpendapat akibat dari kejadian kelalaian (*Event of Default*) yang menyebabkan perjanjian *financial leasing* diakhiri adalah *lessor* berhak untuk menagih semua cicilan dan biaya-biaya yang belum lunas terbayar dan menerima pengembalian barangnya, namun hal ini kadang-kadang dirasakan kurang adil bagi *lessee*, apalagi bilamana perjanjian baru berjalan beberapa waktu saja, karena *lessor* akan memperoleh sisa uang sewa yang besar jumlahnya ditambah barang yang masih baru. Dalam hal ini posisi keuangan *lessor* akan menjadi lebih baik jika dibandingkan dengan keadaan bilamana perjanjian *leasing* tidak diakhiri. Hal ini disebut “memperoleh kekayaan secara kurang adil (*ongerechtvaardige verrijking*)”. Untuk itu sebaiknya antara *lessor* dan *lessee* diadakan perhitungan kembali demi penyesuaian masing-masing kepentingan. Jika tidak terjadi persesuaian paham, maka hakimlah yang akan mengadilinya dan hakim berwenang untuk mengurangi (*matigings-recht van de rechter*) jumlah yang harus dibayar *lessee* kepada *lessor* berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan. Disarankan sebaiknya diatur dalam perjanjian *financial leasing* secara tuntas akibat hukum pengakhiran perjanjian *financial leasing* berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan dengan mengingat keadaan khusus dalam transaksi tertentu.⁶⁷

Dengan demikian meskipun *lessor* dalam kedudukan yang lebih tinggi daripada *lessee* sehingga dapat menentukan persyaratan-persyaratan perjanjian *leasing* dan bentuk kontrak dalam pembiayaan *leasing* berbentuk standard kontrak (kontrak baku), seharusnya tetap memperhatikan keadilan bagi tiap pihak dalam kontrak tersebut. Dengan belum adanya landasan hukum substantif bagi hukum lembaga pembiayaan *leasing*, maka kegiatan-kegiatan pembiayaan *leasing* berlangsung dengan bebas, yang akan memungkinkan terjadinya berbagai penyimpangan dan pelanggaran hukum di bidang lembaga pembiayaan *leasing*, misalnya dengan memuat klausul-klausul dalam kontrak yang melanggar hukum atau tidak seimbang sehingga tidak adil (*unfair*).

⁶⁷Kartini Muljadi, *Op.Cit.* h. 86.

2.9.2. Tinjauan Konsep *Leasing Sale and Lease Back* Dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik *Lessee* dari Teori Kepastian Hukum.

Menurut teori kepastian hukum, hukum mempunyai tugas yang suci dan luhur, yakni keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak diterima, serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut menurut teori ini, hukum harus membuat apa yang dinamakan *algemene regels* (peraturan/ketentuan umum), di mana peraturan/ketentuan umum ini diperlukan masyarakat demi kepastian hukum.

Kepastian hukum mempunyai sifat adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya dan sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis.

Dalam kaitan dengan teori kepastian hukum, maka ketiadaan peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur *leasing* pada dasarnya menimbulkan ketidakpastian hukum. Semenjak terbitnya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia tanggal 7 Februari 1974 Nomor : KEP-122/MK/IV/2/1974, Nomor : 32/M/SK/2/1974, Nomor : 30/Kpts/I/74 hingga Peraturan Jasa Keuangan Nomor 29/PJOK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan atau dalam rentang waktu 40 (empat puluh) tahun ternyata lembaga pembiayaan *leasing* belum diatur dalam suatu undang-undang. *Leasing* di dalam peraturan-peraturan yang ada saat ini hanyalah dari segi ekonomis, sedangkan dari segi hukum masih berlandaskan pada KUHPerdara yang tidak mengatur secara khusus tentang lembaga *leasing*. Padahal lembaga pembiayaan *leasing* ini banyak digunakan oleh masyarakat, sehingga bilamana timbul sengketa-sengketa antara *lessee* dan *lessor* sebagaimana dalam kasus yang diteliti dalam disertasi ini, maka tidak ada dasar hukum yang khusus mengenai *leasing* bagi hakim untuk mengadili. Sebagai sebuah perjanjian, maka hakim akan kembali pada ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara untuk memeriksa dan mengadili sengketa-sengketa di bidang *leasing*.

Berlandaskan pada 1338 KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak, maka perjanjian *leasing* yang dibuat di antara pihak *lessor* dan *lessee* menjadi undang-undang bagi mereka. Dalam posisi *lessor* yang secara ekonomis lebih kuat daripada *lessee* karena *lessor* sebagai pemilik dana atau modal yang sangat dibutuhkan oleh *lessee*, maka *lessor* menjadi penentu dari syarat dan ketentuan-ketentuan *leasing* serta klausula-klausula di dalam perjanjian *leasing*, sedangkan *lessee* yang secara ekonomis lebih lemah daripada *lessor* hanya dapat menerima. Bilamana *lessee* menolak klausula-klausula yang ditentukan *lessor*, maka proses ke

arah perjanjian *leasing* akan dihentikan oleh *lessor*, dan *lessee* tidak akan memperoleh dana atau modal yang dibutuhkannya. Hal ini tampak dengan sangat jelas dalam kasus PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee* di mana semua ketentuan dan persyaratan *leasing sale and lease back* sudah ditentukan oleh PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* di dalam surat Persetujuan Pendahuluan Pembiayaan Renovasi dan Perluasan Hotel, di sini *lessee* hanya tinggal membubuhkan tanda tangan bilamana setuju dan proses *leasing* akan segera dimulai, namun bilamana *lessee* menolak menandatangani surat persetujuan tersebut, dapat dipastikan PT Singa Barong Kencana tidak akan memperoleh dana yang dibutuhkan untuk renovasi dan perluasan hotelnya.

Ketiadaan peraturan perundangan yang mengatur *leasing* dari segi hukum juga membuat ketiadaan ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban *lessor* maupun *lessee* yang sesuai dengan rasa keadilan. Sebagai akibatnya bilamana terjadi wanprestasi dari *lessee*, maka dapat terjadi ketidakadilan bagi *lessee* karena *lessor* berhak menuntut *lessee* membayar seluruh sisa uang sewa (*lease*) yang belum dibayar, ditambah dengan benda objek *leasing* tetap menjadi milik *lessor*. Sebagaimana dalam kasus yang diteliti dalam disertasi ini, di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat PT Singa Barong Kencana selaku *lessee* yang wanprestasi dihukum untuk membayar seluruh uang sewa (*lease*) yang belum dibayar kepada PT PANN Multi Finance selaku *lessor*. Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa sengketa ini di tingkat banding menilai hal ini memberatkan dan tidak sesuai dengan rasa keadilan, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Jakarta justru meringankan kewajiban PT Singa Barong Kencana dengan menghitung uang sewa (*lease*) yang harus dibayar hanya sejak mulai menunggak sampai dengan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan kurs Dollar Amerika Serikat yang dijadikan dasar perhitungan uang sewa (*lease*) dan biaya-biaya lain yang harus dibayar oleh *lessee* ditetapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta sama dengan kurs pada saat perjanjian *leasing* ditandatangani. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta ini dikuatkan oleh Mahkamah Agung yang berarti Mahkamah Agung menilai bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta di tingkat banding telah benar dan memenuhi rasa keadilan bagi kedua belah pihak yang bersengketa.

Hal-hal tersebut di atas merupakan suatu fakta yang nyata bahwa ketiadaan peraturan perundang-undang yang secara khusus mengatur tentang lembaga pembiayaan *leasing* dari segi hukum menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak *lessor* maupun *lessee*.

2.9.3. Tinjauan Konsep *Leasing Sale and Lease Back* Dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik *Lessee* dari Teori Kemanfaatan Hukum.

Penganut aliran utilitas menganggap, bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya⁶⁸.

Dasar moralitas dari teori Kemanfaatan Hukum ini adalah manfaat atau kebahagiaan terbesar bukan hanya bagi pihak pelaku saja, melainkan bagi kebahagiaan semua. Yang terpenting dari paham utilitarisme ini adalah tujuan yang akan dicapai yaitu manfaat atau kebahagiaan terbesar tersebut.

Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* (pengenalan prinsip-prinsip moral dari undang-undang) mendefinisikan sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan⁶⁹. Alam telah menempatkan manusia di bawah pengaturan dua “penguasa” yang berdaulat (*two sovereign masters*), yaitu penderitaan (*pain*) dan kegembiraan (*pleasure*). Keduanya menunjukkan apa yang harus dilakukan, dan menentukan apa yang akan dilakukan. Fakta bahwa kita menginginkan kesenangan, dan berharap untuk menghindari penderitaan, digunakan oleh Bentham untuk membuat keputusan, bahwa kita harus mengejar kesenangan⁷⁰. Jeremy Bentham kemudian terkenal dengan motonya, bahwa tujuan hukum adalah untuk mewujudkan *the greatest happiness of the greatest number* (kebahagiaan yang terbesar, untuk terbanyak orang)⁷¹.

John Stuart Mill menyetujui bahwa keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, tetapi lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita

⁶⁸*Ibid.*

⁶⁹Achmad Ali, *Teori Hukum dan Teori Peradilan Termasuk Interpretasi Undang-Undang*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, h. 273.

⁷⁰*Ibid.*

⁷¹Soetanto Soepiadhy, *op. cit.*

samakan dengan diri kita sendiri. Ciri dari teori John Stuart Mills ini, penyesuaian kepentingan individu terhadap kepentingan masyarakat dalam kenyataannya lebih merupakan kewajiban daripada hak individu. Pertentangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat secara teoretis dapat dihilangkan dengan menggunakan akal sehat sebagai manusia.

Dalam tahap pra kontrak *leasing sale and lease back* ditinjau dari teori Kemanfaatan Hukum, maka tujuan dari *lessee* mengajukan permohonan kepada *lessor* persetujuan pembiayaan *leasing sale and lease back* adalah untuk memperoleh manfaat bagi dirinya, yaitu memperoleh dana/modal yang dibutuhkan untuk meningkatkan usahanya yang pada akhirnya nanti akan meningkatkan pendapatannya pula, sehingga akan memberikan kebahagiaan bagi *lessee*. Bagi *lessor* menyetujui permohonan *lessee* dengan memberikan pembiayaan yang dibutuhkan *lessee* juga untuk memperoleh manfaat bagi dirinya, yaitu memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya dengan menyalurkan dana/modal yang dimilikinya untuk *lessee* yaitu diperoleh dari uang *leasing*, keuntungan bunga, *commitment fee*, biaya administrasi yang dibayarkan oleh *lessee* kepada *lessor*. Namun sebagaimana diuraikan di atas bahwa yang menjadi tujuan dari teori kemanfaatan hukum ini adalah kebahagiaan bukan hanya salah satu pihak, melainkan untuk semua pihak. Dengan demikian harus ada keseimbangan antara hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yaitu *lessor* dan *lessee*, sehingga semuanya akan menikmati kebahagiaan.

Dalam tahap pra kontrak ini demi mencapai manfaat berupa kebahagiaan bagi semua pihak, maka *lessor* tidak dapat dengan semena-mena menetapkan persyaratan *leasing* yang sepihak dan sangat memberatkan bagi *lessee*. *Lessee* juga mempunyai hak untuk menawar keringanan dari persyaratan-persyaratan yang ditetapkan *lessor*. *Lessor* yang telah membeli tanah dan bangunan milik *lessee*, sebenarnya telah menjadi pemilik dari tanah dan bangunan tersebut, karena dengan proses jual beli kepemilikan telah beralih kepada *lessor*. Dalam hal ini *lessor* menyewakan tanah dan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh *lessee* sehingga *lessee* memperoleh pendapatan yang akan digunakannya untuk membayar uang *leasing* kepada *lessor*. Pada kenyataannya dalam kasus PT Singa Barong Kencana dan PT PANN Multi Finance, selain wajib membayar uang *leasing* setiap bulan selama masa *leasing*, *lessee* masih diwajibkan membayar bunga. Walaupun *lessor* telah menjadi pemilik dari objek *leasing*, *lessee* masih diwajibkan menambah jaminan berupa tanah dan bangunan milik *lessee* yang lain. Beban *lessee* sangat berat dibanding dengan *lessor*.

Pada tahap kontrak, kewajiban *lessee* yang dituangkan dalam perjanjian *leasing* sangat berat. Hal ini dapat dilihat dari isi perjanjian *leasing* di mana ada

klausul tentang pengakuan berhutang *lessee* kepada *lessor* dan pemberian jaminan tambahan berupa tanah dan bangunan milik *lessee* yang lain dengan akta kuasa memasang hipotik (sekarang hak tanggungan). Padahal uang yang diterima oleh *lessee* dari *lessor* adalah uang pembayaran jual beli tanah dan bangunan hotel, namun *lessee* tetap harus mengaku berhutang kepada *lessor* sebesar nilai *leasing* yang diberikan kepada *lessee*. Hal ini pula yang membuat *lessee* mengajukan gugatan kepada *lessor* agar perjanjian *leasing* dan perjanjian-perjanjian lainnya tersebut dibatalkan.

Pada tahap pasca kontrak pelaksanaan *leasing sale and lease back* bilamana pembayaran *leasing* berjalan lancar sesuai yang diperjanjikan, maka *lessee* akan memperoleh hak opsi untuk membeli kembali tanah dan bangunan dari *lessor* atau untuk terus melanjutkan pembayaran uang leasing hingga akhir masa leasing. Berapa nilai harga pembelian kembali objek leasing menurut pendapat Angky Tisnadasastra maupun Kartini Mulyadi berdasarkan nilai sisa yang telah diperjanjikan, namun dalam persetujuan pendahuluan *leasing sale and lease back* maupun dalam perjanjian leasing antara PT Singa Barong Kencana dan PT PANN Multi Finance ternyata hanya disebutkan nilai sisa tanah dan bangunan bilamana pelaksanaan hak opsi *lessee* dijalankan, tanpa memberikan perhitungan jumlah nilai sisanya

Dalam kasus terjadinya wanprestasi oleh *lessee* terhadap perjanjian *leasing*, maka putusan yang diteliti dalam disertasi ini memperlihatkan adanya manfaat yang lebih besar yang diperoleh oleh *lessor* daripada *lessee*. Pengadilan memutuskan *lessee* dinyatakan wanprestasi dan dihukum untuk membayar uang *leasing* dari sejak wanprestasi dimulai sampai dengan diajukannya gugatan di Pengadilan Negeri. Dalam hal ini *lessor* telah memperoleh tanah dan bangunan yang telah dibeli dari *lessee*, dan menerima pembayaran uang *leasing*, sehingga dapat dikatakan *lessor* telah menerima manfaat dan kebahagiaan yang lebih besar daripada *lessee*.

2.10. Konsep *Leasing Sale* dan *Lease Back* dengan Objek Tanah dan Bangunan Milik Lessee.

Dari uraian di atas konsep *leasing sale and lease back* adalah perjanjian pembiayaan di mana *lessee* menjual tanah dan bangunan miliknya kepada *lessee*, untuk kemudian *lessor* menyewakan tanah dan bangunan tersebut sebagai objek *leasing* kepada *lessee* dan *lessee* mempunyai hak opsi untuk membeli kembali tanah dan bangunan objek *leasing* dari *lessor* pada waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian *leasing*.

Mengingat *leasing sale and lease back* adalah sebuah lembaga pembiayaan yang masih belum ada pengaturannya dari segi hukum dalam peraturan perundang-

undangan setingkat undang-undang, maka bercermin dari kasus antara PT Singa Barong Kencana dan PT PANN Multi Finance, terjadilah ketidakadilan baik dalam tahap pra kontrak, tahap kontrak, maupun tahap pasca kontrak. Dalam hal ini *lessee* sebagai pihak yang membutuhkan dana/modal menjadi pihak yang lebih lemah dan lebih rendah kedudukannya dibandingkan dengan *lessor* sebagai pihak yang mempunyai dana/modal. Dalam putusan yang diteliti, Pengadilan Tinggi Jakarta sudah mengurangi jumlah yang wajib dibayar oleh *lessee* dengan cara mengenakan kurs yang sama dengan saat perjanjian *leasing* dimulai, namun hal ini belumlah cukup memenuhi rasa keadilan bagi pihak *lessee* yang sekalipun hak atas tanah dan bangunan miliknya sudah beralih kepada *lessor* masih juga dihukum untuk membayar uang leasing.

Dari sudut pandang teori kepastian hukum, maka tiadanya peraturan perundang-undangan yang mengatur *leasing* dari segi hukum menyebabkan timbulnya ketidakpastian hukum bagi *lessee* maupun *lessor*. Hukum yang digunakan selama ini dengan menggunakan asas kebebasan berkontrak pasal 1338 KUHPerdara belum cukup untuk mengakomodir kepentingan *lessee* dan *lessor*.

Demikian pula dari segi kemanfaatan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan *leasing* ini mengakibatkan terjadi ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban *lessee* dan *lessor*, di mana di sini *lessee* menjadi pihak yang kurang beruntung dan tidak mempunyai posisi yang cukup kuat untuk menuntut hak dan kewajiban yang setara dengan *lessor*.