

BEBERAPA ASPEK HUKUM DALAM PERJANJIAN LEASING (SEWA GUNA USAHA)

I GUSTI AGUNG WISUDAWAN

Fakultas Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Leasing merupakan alternatif pembiayaan selain bank. Leasing merupakan pembiayaan terhadap perusahaan-perusahaan yang baru saja berdiri dimana perusahaan baru berdiri yang tadinya belum memiliki barang-barang modal untuk menjalankan operasional perusahaannya seperti alat-alat kantor, alat-alat berat dalam jasa konstruksi, atau dalam alat-alat berat dalam bidang pertambangan. Barang-barang modal inilah yang nantinya akan memperkuat operasionalisasi suatu perusahaan. Pada saat ini Leasing sudah terkenal di Indonesia terbukti beberapa perusahaan leasing telah berdiri di berbagai kota di Indonesia dan eksis. Penulisan ini diarahkan untuk mengetahui tentang bagaimanakah bentuk perjanjian leasing, hak dan kewajiban subjek hukum dalam perjanjian leasing penerapan asas proporsionalitas (keseimbangan) para pihak dalam perjanjian leasing, penerapan asas itikad baik dalam perjanjian leasing dan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dalam perjanjian leasing.

Keywords : Perjanjian leasing, Asas Proporsionalitas, Itikad Baik, Penyelesaian Sengketa.

PENDAHULUAN

Kebijakan pembangunan ekonomi bangsa Indonesia diarahkan pada peningkatan pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan jumlah investasi, baik investasi secara langsung maupun investasi secara tidak langsung, selain itu pemberdayaan ekonomi kerakyatan yang berbasis kemandirian juga merupakan fokus utama pemerintah saat ini. Peningkatan pertumbuhan ekonomi tersebut tentunya berimplikasi terhadap meningkatnya jumlah industri dalam negeri.

Pada sektor pembiayaan juga mengalami pertumbuhan yang sangat pesat yaitu masyarakat memiliki banyak pilihan untuk membiayai usahanya baik melalui lembaga pembiayaan bank maupun melalui lembaga pembiayaan non bank. Pembiayaan pada sektor perbankan merupakan pembiayaan yang tradisional dan konvensional di kalangan masyarakat yang terkenal dengan sistem prosedural yang sangat kental dalam bidang penyaluran kreditnya. Masyarakat khususnya pengusaha tentunya menginginkan alternatif pembiayaan yang aman, mudah, cepat dan tidak terlalu prosedural seperti pada sektor perbankan. Menjawab kebutuhan masyarakat itulah maka muncullah lembaga pembiayaan non bank yang salah satunya adalah lembaga pembiayaan leasing atau sewa guna usaha.

Leasing pada awalnya memang belumlah begitu populer seperti lembaga pembiayaan non bank yang lain seperti pembiayaan konsumen, modal ventura dan kartu kredit. Leasing merupakan pembiayaan terhadap perusahaan-perusahaan yang baru saja berdiri dimana perusahaan baru berdiri yang tadinya belum memiliki barang-barang modal untuk menjalankan operasional perusahaannya seperti alat-alat kantor, alat-alat berat dalam jasa konstruksi, atau dalam alat-alat berat dalam bidang pertambangan. Barang-barang modal inilah yang nantinya akan memperkuat operasionalisasi suatu perusahaan, Leasing atau sewa guna usaha dikenal dengan pembiayaan yang sangat mahal, sebab biaya yang digunakan untuk menyewa barang modal tadi tidaklah murah. Prinsip yang paling penting dalam leasing adalah prinsip persewaan. Pada saat ini Leasing sudah terkenal di Indonesia terbukti beberapa perusahaan leasing telah berdiri di berbagai kota di Indonesia dan eksis.

Menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No. KEP-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I/1974 Tentang Perizinan Usaha Leasing, yang dimaksud dengan Leasing adalah : Setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh suatu perusahaan untuk suatu jangka waktu tertentu, berdasarkan pembayaran-pembayaran secara berkala disertai dengan hak pilih (opsi) dari perusahaan tersebut untuk memberi barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama". Lebih lanjut menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) yang dimaksudkan dengan leasing adalah " suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk dipergunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala".

Berdasarkan kedua definisi tersebut di atas jelas bahwa leasing merupakan salah satu alternatif pembiayaan pada perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal dengan hak opsi yang tercantum di dalam kontrak atau perjanjian antara pihak *Lessor* (perusahaan leasing) dan *Lessee* (pihak penyewa) selama jangka waktu yang telah ditentukan berdasarkan pembayaran secara berkala.

Perjanjian leasing merupakan perjanjian jenis baru yaitu tergolong di dalam perjanjian yang bersifat Innominaat yaitu perjanjian yang tidak bernama, tetapi implikasi perjanjian tersebut sangat menguntungkan bagi dunia bisnis dan kemunculannya dikarenakan adanya kebutuhan masyarakat yang sangat membutuhkan pembiayaan. Sebagai lembaga pembiayaan yang sifatnya baru dan modern, maka terdapat beberapa hal yang perlu dinalisis di dalam penulisan ini khususnya yang terkait dengan perjanjian leasing diantaranya yaitu bagaimanakah bentuk perjanjian leasing, hak dan kewajiban subjek hukum dalam perjanjian leasing, Bagaimanakah penerapan asas proposionalitas (keseimbangan) para pihak dalam perjanjian leasing, Bagaimanakah penerapan asas itikad baik dalam perjanjian leasing dan Bagaimanakah bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dalam perjanjian leasing.

PEMBAHASAN

Pengaturan dan Bentuk Perjanjian Leasing

Sebelum penulis menguraikan tentang bentuk perjanjian leasing terlebih dahulu akan diuraikan tentang perjanjian pada umumnya. Adapun definisi perjanjian pada umumnya menurut para sarjana yaitu : (P.N.H. Simanjuntak, 2005 :331-332)

1. Menurut Subekti.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana orang itu saling berjanji melaksanakan suatu hal.

2. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro.

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.

3. Menurut R. Setiawan.

Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

4. Menurut Abdulkadir Muhammad.

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Menurut Van Dunne menyatakan bahwa perjanjian adalah bahwa “ Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdsarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. Lebih lanjut definisi perjanjian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa “ Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Definisi ini tentunya terlalu umum sehingga tidak terlihat asas konsensualitas atau kesepakatan di dalamnya. Menurut penulis perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atau antara subjek hukum satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan baik benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi yang dimaksud dalam hal ini adalah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Adapun beberapa asas yang terdapat di dalam perjanjian pada umumnya yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini diatur di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya serta menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan.

2. Asas konsensualisme

Asas ini diatur di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata . dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas ini juga disebut sebagai asas kepastian okum yang berhubungan dengan akibat suatu perjanjian.

4. Asas Itikad Yang Baik

Asas ini diatu di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi” Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad yang baik”. Artinya bahwa pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh dan kemauan yang baik dari para pihak.

5. Asas Kepribadian

Merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini diatur di dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi “ Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti dari ketentuan ini adalah seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. (Salim HS 2009: 9-13)

Lebih lanjut adapun syarat-syarat dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Kesepakatan kedua belah pihak.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat dan diketahui oleh orang lain.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana ditentukan oleh undang-undang yaitu telah dewasa dan tidak dibawah pengampuan (*curatele*).

c. Adanya objek perjanjian.

Yang dimaksud dengan objek perjanjian disini adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang telah menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi terdiri atas memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

d. Adanya kausa yang halal

Artinya barang yang dijadikan sebagai objek perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan ketertiban umum. (Salim HS 2009:33-34)

Beberapa asas dan syarat sahnya suatu perjanjian merupakan hal yang sangat penting dalam membuat suatu perjanjian tanpa diatautinya salah satu ketentuan terutama dalam syarat sahnya suatu perjanjian maka akan berimplikasi secara yuridis terhadap kontrak yang dibuat tadi seperti dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing), Leasing yaitu “ Suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance leasing*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operation lease*) untuk dipergunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”. Sedangkan menurut Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 Tentang Perusahaan Pembiayaan, Leasing adalah “ Kegiatan Pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal. Baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi maupun sewa guna usaha tanpa Hak Opsi untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala”. Lebih lanjut peraturan terbaru yang mengatur mengenai leasing adalah Peraturan Presiden RI No. 9 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa 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 penyewa guna usaha *lease* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berangsuran”. Seperti yang telah penulis uraikan di atas jelas bahwa perjanjian leasing merupakan perjanjian yang dibuat antara *Lessor dan Lessee* dalam bentuk penyediaan barang modal dengan hak Opsi di dalamnya, berdasarkan jangka waktu tertentu dan pembayarannya secara angsuran.

Bentuk perjanjian leasing adalah tertulis dan bersifat baku atau standar artinya hanya salah satu pihak saja yang membuat perjanjian sedangkan pihak lain hanya menyetujui atau tidak menyetujui kontrak yang dibuat tadi, sehingga berimplikasi terhadap tidak diterapkannya asas kebebasan berkontrak artinya para pihak tidak bebas menentukan isi, syarat dan pelaksanaan kontrak, sebab telah dibuat secara sepihak oleh perusahaan leasing (*Lessor*). Hal ini tentunya sangat bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang pada intinya menyatakan para pihak : (Salim HS 2003 :9) : 1). Bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, 2).Mengadakan perjanjian dengan siapa pun, 3). Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya

Dalam hal ini substansi perjanjian leasing dibuat secara sepihak oleh perusahaan leasing (*Lessor*) substansi kontrak setelah membaca terlebih dahulu kontrak tersebut. Menurut Munir Fuady menyatakan bahwa Kontrak Baku adalah “Suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan seringkali sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausunya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk menegosiasi atau merubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak, sehingga kontrak baku sangat berat sebelah”. (Munir Fuady 2005: 209). Lebih lanjut pengikatan setiap perjanjian dapat berbentuk akta dibawah tangan, perjanjian dengan saksi notaris, maupun dibuat dengan akta notaris (Sunaryo 2009:60), tetapi menurut penulis lebih baik pengikatan terhadap perjanjian sewa guna usaha ini dibuat di depan

Notaris agar mempermudah dalam proses pembuktiannya di depan pengadilan, sebab akta tersebut telah dibuat di depan pejabat yang berwenang membuat akta notarill.

Pengaturan tentang perjanjian leasing yaitu diatur di dalam beberapa peraturan perundang-undangan yaitu :

1. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No 122, No 32, No 30 Tahun 1974 Tanggal 7 Februari Tahun 1974 Tentang Perizinan Usaha Leasing.
2. Surat Keputusan Menteri Keuangan No 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei Tahun 1974 Tentang Perizinan Usaha Leasing.
3. Surat Keputusan Menteri Keuangan No 650 Tahun 1974 Tanggal 6 Mei Tahun 1974.
4. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing).
5. Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 Tentang Perusahaan Pembiayaan.
6. Peraturan Menteri Keuangan No 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan.
7. Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.

Beberapa peraturan perundang-undangan tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan leasing mempunyai landasan yang kuat dan tentunya akan membawa kepastian hukum terutama dalam operasionalisasinya.

Ada beberapa jenis leasing yaitu : (Munir Fuady 2006:16-17)

1. *Operating Lease* disebut juga *Service Lease*. *Operating Lease* ini biasanya merupakan suatu corak leasing dengan karakteristik sebagai berikut :
 - a. Jangka waktu berlakunya leasing relatif singkat dan lebih singkat dari usia ekonomis dari barang tersebut.
 - b. Besarnya sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan lessor
 - c. Tidak diberikan "hak opsi" bagi lessee untuk membeli barang di masa leasing.
 - d. *Operating lease* dikhususkan untuk barang yang mudah terjual setelah pemakaian/ yg laku dipasar barang bekas
 - e. Biasanya diberikan oleh pabrik karena mereka mempunyai keahlian dalam seluk beluk barang tersebut, jasa pemeliharaan tanggung jawab lessor.
 - f. Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap.
 - g. Biasanya lessor yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi
 - h. Kontrak leasing dapat dibatalkan secara sepihak oleh lessee dgn mengembalikan barang yang bersangkutan kepada lessor.
2. *Financial Lease* sering juga disebut sebagai *capital lease* atau *full-payout lease*. *Financial Lease* merupakan suatu corak leasing yang lebih sering ditetapkan , dengan ciri-ciri sebagai berikut :
 - a. Jangka waktu leasing relatif panjang
 - b. Besarnya harga sewa plus hak opsi harus menutupi harga barang + keuntungan yg diharapkan lessor
 - c. Diberikan hak opsi untuk lessee untuk membeli barang diakhir masa leasing
 - d. *Financial lease* dpt diberikan oleh perusahaan pembiayaan
 - e. Harga sewa yang dibayar perbulan oleh lessee dapat dengan jumlah tetap maupun dengan cara yang berubah-ubah sesuai dengan suku bunga pinjaman.
 - f. Biasanya lessee yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi
 - g. Kontrak leasing tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Lebih lanjut terdapat beberapa pihak yang terdapat di dalam perjanjian leasing (sewa guna usaha) yaitu :

1. Lessor yaitu pihak perusahaan leasing yang memberikan fasilitas pembiayaan barang-barang modal
2. Lessee yaitu pihak penyewa bisa orang pribadi atau badan hukum atau perusahaan yang sangat membutuhkan fasilitas pembiayaan barang-barang modal dari lessor untuk keperluan operasionalisasi perusahaan.
3. Supplier yaitu pihak yang menyediakan barang modal jika nantinya pihak lessor tidak memiliki barang modal yang diminta oleh lessee.

Mengenai hubungan hukum yang dibangun oleh beberapa pihak tadi yaitu pihak lessee sangat membutuhkan barang modal untuk operasionalisasi perusahaannya, membuat perjanjian dengan lessor yang menyediakan fasilitas pembiayaan leasing berupa penyediaan barang modal dengan dilengkapi dengan beberapa persyaratan terkait dengan dokumen dan identitas para pihak. Jika permintaan lessee akan barang modal ternyata tidak tersedia pada lessor, maka lessor dapat menghubungi pihak supplier untuk menyediakan barang modal tersebut, jika telah tersedia maka lessor dapat membeli barang modal tersebut kepada supplier dan kemudian memberikannya dengan cara mengirimkannya kepada lessee disertai dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak. Jadi menurut penulis terdapat 3 (tiga) hubungan hukum atau hubungan kontraktual dalam perjanjian leasing ini yaitu antara lessor dengan lessee, dan antara lessor dengan supplier.

Lebih lanjut mengenai syarat –syarat bagi lessee untuk mendapatkan fasilitas sewa guna usaha atau leasing adalah : (Budi Rachmat 2002: 52, sebagaimana yang dikutip oleh Sunaryo 2009: 58)

1. Akta pendirian perusahaan penyewa guna usaha beserta perubahannya.
2. Surat pengesahan pendirian perusahaan dari Departemen Kehakiman Hak Asasi Manusia dan Berita Negara.
3. Surat Ijin Usaha Perusahaan (SIUP)
4. Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
5. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

6. Laporan Keuangan 3 Tahun terakhir
7. *Bank statement account* untuk 3 bulan terakhir.
8. *Profesional background* dari direksi dan/atau komisaris
9. Struktur organisasi perusahaan penyewa guna usaha
10. Data lain yang diminta kemudian jika diperlukan.

Lebih lanjut mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan sewa guna usaha adalah sebagai berikut: (Sunaryo 2009:58-60).

1. Tahap permohonan yaitu setiap permohonan pembiayaan sewa guna usaha, lessee harus mengisi formulir aplikasi yang telah disediakan oleh lessor untuk diisi dengan lengkap dan ditandatangani oleh lessee.
2. Tahap pengecekan/*desk research checking*, berdasarkan aplikasi pemohon, lessor akan melakukan pengecekan atas kebenaran dari pengisian formulir aplikasi tersebut.
3. Tahap *audit checking*/pemeriksaan lapangan yaitu apabila tahap pengecekan/*audit checking* hasilnya cukup baik maka proses permohonan diajukan dengan pemeriksaan lapangan atau audit ke calon lessee. Adapun tujuan dari pemeriksaan lapangan ini adalah :
 - a. Untuk memastikan keberadaan lessee dan memastikan akan kebutuhan barang modal.
 - b. Mempejari keberadaan barang modal yang dibutuhkan lessee, terutama harga barang modal, kredibilitas *supplier*/pemasok dan layanan purna jual
 - c. Untuk menghitung secara pasti berapa harga besar tingkat kebenaran laporan dan/atau penjualan calon lessee dengan laporan yang disampaikan.
4. Tahap pembuatan *costumer profile* berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan, lessor akan membuat *costumer profile* yang isinya memuat tentang nama perusahaan *costumer*, nama pemilik, alamat dan nomor telepon, contact person, kondisi pembiayaan yang diajukan lessee, jenis dan tipe barang modal dan lain-lain.
5. Tahap pengajuan proposal kepada kredit komite yaitu selanjutnya *marketing departement* di lessor akan mengajukan proposal atas permohonan yang diajukan oleh lessee kepada kredit komite.
6. Tahap pengajuan keputusan kredit komite yaitu merupakan dasar bagi lessor untuk melakukan pembiayaan atau tidak. Apabila permohonan lessee ditolak, harus diberitahukan melalui surat penolakan, sedangkan apabila disetujui maka *marketing departement* akan mempersiapkan surat penawaran kepada calon lessee.
7. Tahap pengiriman surat penawaran yaitu setelah proposal memperoleh persetujuan dari kredit komite, *marketing departement* mempersiapkan surat penawaran kepada lessee. Surat penawaran wajib ditandatangani oleh lessee dan dokumen ini biasanya akan dijadikan surat penerimaan (*letter of acceptance*).
8. Tahap pengikatan yaitu berdasarkan surat penawaran yang telah ditandatangani oleh lessee bagian legal akan mempersiapkan pengikatan sebagai berikut :
 - a. Perjanjian sewa guna usaha beserta lampirannya
 - b. Jaminan pribadi (jika ada)
 - c. Jaminan perusahaan (jika ada). Pengikatan kontrak sewa guna usaha dapat dilakukan secara dibawah tangan dilegalisir oleh notaris atau secara notariil
9. Tahap pemesanan barang modal yaitu setelah proses penandatanganan kontrak dilakukan oleh kedua belah pihak selanjutnya lessor akan melakukan :
 - a. Pemesanan barang modal kepada *supplier*. Pesanan ini dituangkan dalam penegasan pemesanan pembelian/*confirm purchase order* dan bukti pengiriman dan surat tanda penerimaan barang.
 - b. Penerimaan pembayaran dari lessee kepada lessor (dapat melalui *supplier* atau *dealer*)
10. Tahap pembayaran kepada *supplier* yaitu setelah barang modal diserahkan kepada *supplier* kepada lessee selanjutnya *supplier* akan melakukan penagihan kepada lessor.
11. Tahap penagihan/monitoring pembayaran yaitu setelah seluruh pembayaran kepada *supplier*/dealer dilakukan proses selanjutnya adaah pembayaran lessee kepada lessor.
12. Tahap pengambilan jaminan yaitu setelah lessee melunasi seluruh piutang sewanya kepada lessor, maka lessor akan mengembalikan kepada lessee:
 - a. Jaminan (BPKB dan/atau sertifikat dan/ atau faktur/*Invoice*)
 - b. Pemberitahuan atas pelaksanaan hak opsi
 - c. Dokumen lainnya jika ada

Tentunya syarat-syarat yang telah ditentukan di atas haruslah dilakukan secara konsekwen sehingga meminimalisir terjadinya masalah terkait dengan perjanjian itu kedepannya seperti pembayaran yang macet maupun hal lain yang tidak diinginkan.

Tinjauan Umum Tentang Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Leasing

Asas proporsionalitas di dalam perjanjian lebih dimaknai sebagai asas yang menjunjung tinggi nilai-nilai keseimbangan antara para pihak sebagaimana yang diatur di dalam perjanjian. Keseimbangan dalam perjanjian tidak diartikan sebagai seimbang segalanya tetapi ingin menyadarkan para pihak akan kedudukan dan hak serta kewajibannya dalam perjanjian yang telah dibuat bersama. Berikut ini penulis akan mengutip beberapa definisi

terkait dengan asas proposionalitas dari beberapa sarjana. Prinsip proporsionalitas di dalam kontrak yaitu adanya unsur pengakuan tentang adanya saling menghormati hak dan kewajiban para pihak sekaligus mempertahankan eksistensi masing-masing pihak yaitu debitur dan kreditur. Ada 2 makna yang terkandung di dalam prinsip keseimbangan ini yaitu : (Herlien Budiono 2006:304)

1. Asas keseimbangan sebagai *asas etikel* yang bermakna suatu “ keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang”. Makna keseimbangan di sini berarti pada satu sisi dibatasi kehendak (berdasar pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan) dan pada sisi lain keyakinan akan kemampuan, dalam batasan kedua sisi tersebut dapat diwujudkan.
2. Asas keseimbangan sebagai *asas yuridikal* artinya asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil dan selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal dalam hukum kontrak di Indonesia. Dalam hal keseimbangan kontraktual terganggu, maka jalan keluar untuk melakukan pengujian daya kerja asas keseimbangan melalui tindakan, isi dan pelaksanaan perjanjian.

Jika para pihak memahami secara benar apa yang terdapat dalam kontrak atau perjanjian, pasti akan muncul itikad baik para pihak untuk memenuhi isi perjanjian selain itu akan berimplikasi terhadap keadilan dan proporsionalitas di dalam kontrak, sehingga kredit bermasalah akan terminimalisir dengan baik. Sebaliknya jika para pihak tidak memahami isi kontrak atau perjanjian dengan benar, maka akan terjadi kesalahpahaman dalam melaksanakan perjanjian sehingga kemungkinan akan wanprestasi terhadap salah satu pihak tidak akan terhindarkan (Agung Wisudawan dalam Ganec Swara 2013:60)

Menurut Sri Gambir Melati Hatta dalam Agus Yudho Hernoko (2010:28), menyatakan bahwa asas keseimbangan juga dipahami sebagai keseimbangan kedudukan posisi tawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Ketidakseimbangan posisi menimbulkan ketidakadilan, sehingga perlu diintervensi pemerintah untuk melindungi pihak yang lemah melalui penyeragaman syarat-syarat perjanjian. Selanjutnya menurut Ahmad Miru dalam Agus Yudho Hernoko (2010:28), menyatakan bahwa keseimbangan antara konsumen-produsen dapat dicapai dengan meningkatkan perlindungan terhadap konsumen karena posisi produsen lebih kuat dibandingkan dengan konsumen. Dengan demikian, pikiran tersebut sejalan dengan sarjana lain yang menegaskan bahwa asas keseimbangan diartikan sebagai keseimbangan posisi para pihak.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini dalam Agus Yudho Hernoko (2010:27), menyatakan bahwa memahami keseimbangan para pihak yang berkontrak (bank-nasabah) dari posisi atau kedudukan para pihak yang (seharusnya) sama. sependapat dengan Sutan Remy Sjahdeini di atas menurut Mariam Darus Badruzaman sebagaimana yang dikutip oleh Agus Yudho Hernoko (2010:27), menyatakan bahwa dalam hubungan bank-nasabah, menempatkan nasabah pada posisi yang lemah sehingga perlu dilindungi melalui campur tangan pemerintah terhadap substansi perjanjian kredit bank. Beranjak dari pendapat tersebut, maka asas keseimbangan dipahami sebagai keseimbangan posisi tawar para pihak dalam menentukan kehendaknya. Berkaitan dengan hal tersebut di atas jika dikaitkan dengan perjanjian leasing atau sewa guna usaha maka penerapan asas keseimbangan lebih diartikan bahwa para pihak yang membuat perjanjian leasing yaitu lessor dan lessee harus mengetahui, dan memahami kedudukannya serta melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dan tertulis dalam kontrak sewa guna usaha/leasing tersebut, sehingga hal ini akan berimplikasi terhadap penerapan prinsip itikad baik para pihak dalam perjanjian leasing.

Adapun hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian leasing ini adalah : (Sunaryo 2009: 64-66)

1. Hak dan Kewajiban, hak Lessor yaitu :
 - a. Dalam operating lease menerima secara langsung penyerahan barang modal dari supplier. lease ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*) dari barang modal
 - b. memperoleh imbalan jasa berupa pembayaran angsuran secara berkala dari lessee selama masa sewa guna usaha, yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya. Dalam finance lease ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*) dari barang modal

Adapun kewajiban Lessor yaitu :

- a. Membayar lunas kepada supplier atas harga barang modal yang dibutuhkan oleh lessee
 - b. Memberikan pembiayaan dalam bentuk barang modal kepada lessee
 - c. Dalam operating lease, lessor berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan penutupan asuransi.
2. Hak dan Kewajiban Lessee, Lessee mempunyai hak yaitu :
 - a. menerima pembiayaan dalam bentuk barang modal dari lessor.
 - b. dalam finance lease untuk memilih membeli barang modal berdasarkan nilai sisa (*residual value*) atau memperpanjang masa kontrak sewa guna usaha atau mengembalikan barang modal tersebut diakhir masa kontrak

Kewajiban dari Lessee yaitu :

- a. Mengecek barang modal yang dikirim oleh supplier serta menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar kemudian menyerahkannya kepada supplier

- b. Membayar imbalan jasa berupa angsuran secara berkala kepada lessor selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya. Dalam finance lease ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*) dari barang modal, jika lessee menggunakan hak opsinya.
 - c. Dalam finance lease, lessee berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan penutupan asuransi.
3. Hak dan Kewajiban Supplier yaitu supplier mempunyai hak untuk menerima pembayaran lunas dari lessor atas pemberian barang modal yang diperlukan lessee dan kewajibannya yaitu dalam operating lease, menyerahkan secara langsung barang modal kepada lessor atau dalam finance lease menyerahkan secara langsung barang modal kepada lessee.

Pemahaman yang baik terhadap hak dan kewajiban antara pihak lessor dan lessee di atas merupakan salah satu penerapan asas proporsionalitas yang tentunya akan berimplikasi pada pelaksanaan perjanjian leasing dengan baik ke depannya, selain itu dalam perjanjian leasing penerapan asas proporsionalitas juga tercermin dari sikap para pihak yang saling menghormati dan saling menjunjung tinggi kedudukan hukum diantara mereka sehingga terjalin hubungan yang nyaman, serasi dan harmonis dalam pelaksanaan perjanjian.

Tinjauan Tentang Prinsip Iktikad Baik Dalam Perjanjian Leasing

Prinsip iktikad mengandung pengertian bahwa pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak (Pendapat N.E. Algra *et.al* dalam Salim HS (2003).

Prinsip Iktikad baik dapat dibagi menjadi 2 yaitu :

1. *Iktikad baik nisbi* yaitu pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek,
2. *iktikad baik mutlak* penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif

Menurut Wirjono Prodjodikoro (1992:56-62) membagi iktikad baik menjadi 2 macam yaitu :

1. Iktikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Iktikad baik di sini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah dipenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) harus bertanggung jawab dan menanggung resiko. Iktikad baik semacam ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1977 (1) BW dan Pasal 1963 BW, dimana terkait dengan salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas barang melalui daluwarsa. Iktikad baik ini bersifat subjektif dan statis.
2. Iktikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban termaktub dalam hubungan hukum itu. Pengertian iktikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 (3) BW adalah objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat iktikad baik di sini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksana sesuatu hal. Menurut Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) iktikad baik hendaknya diartikan sebagai :
 - a. Kejujuran pada waktu membuat kontrak
 - b. Pada tahap pembuatan ditegaskan, apabila kontrak dibuat dihadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya).
 - c. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam kontrak, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak tersebut. (Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), *Simposium Hukum Perdata Nasional*, Kerjasama Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)- Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 21-23 Desember 1981 dalam bukunya Agus Yudho Hernoko, (2010: 141).

Pengertian iktikad baik menurut Pasal 1963 BW adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia memulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah terpenuhi. (Soetojo Prawirohamidjojo, *Iktikad Baik (Goede Trouw/Good Faith)*. Pidato dalam Memperingati Dies Natalis XXXVIII Universitas Airlangga Surabaya, 11 November 1992 Sebagaimana yang terdapat dalam bukunya Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, :138)

Menurut penulis penerapan Prinsip iktikad yang baik dapat diartikan bahwa para pihak yang membuat perjanjian melaksanakan dengan penuh kejujuran dan tetap berpegang teguh serta melaksanakan setiap pasal-pasal yang terdapat di dalam kontrak terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak. Terutama di dalam perjanjian leasing pihak lessor dan lessee harus menjalankan hak dan kewajiban yang telah diatur di dalam kontrak dengan konsekwen dan jujur sehingga tidak ada yang merasa dirugikan. Penerapan asas iktikad baik dalam perjanjian leasing juga harus tercermin dalam tahap pemeriksaan dokumen lessee sehingga prinsip kehati-hatian juga tidak diabaikan sebagai salah satu elemen pendukung prinsip iktikad baik para pihak.

Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Leasing

Dalam dunia bisnis penyelesaian sengketa diusahakan dapat diselesaikan di luar pengadilan, karena kalau menggunakan penyelesaian sengketa melalui pengadilan maka akan memakan waktu lama, rahasia tidak terjamin dan terlalu banyak menghamburkan uang. Alternatif penyelesaian sengketa yang paling dikenal di Indonesia adalah musyawarah untuk mufakat, seiring dengan ciri khas bangsa Indonesia yang selalu menyelesaikan segala permasalahan dengan menggunakan pendekatan kekeluargaan.

Alternatif penyelesaian sengketa adalah seperangkat pengalaman dan teknik hukum yang bertujuan untuk :

1. Menyelesaikan sengketa hukum di luar pengadilan untuk keuntungan para pihak yang bersengketa.
2. Mengurangi biaya litigasi konvensional dan pengunduran waktu yang biasa terjadi.
3. Mencegah terjadinya sengketa hukum yang biasanya diajukan ke pengadilan.

Alternatif penyelesaian sengketa dilandasi prinsip “pemecahan masalah dengan bekerjasama yang disertai dengan itikad baik kedua belah pihak” dikarenakan dua alasan yaitu:

1. Jenis perselisihan membutuhkan cara pendekatan yang berlainan dan para pihak yang bersengketa merancang prosedur / tata cara khusus untuk penyelesaian berdasarkan musyawarah.
2. APS melibatkan partisipasi yang lebih intensif dan langsung dari kedua belah pihak dalam usaha penyelesaian sengketa.

Adapun penyelesaian sengketa menurut pasal 1 angka 10 UU No.30 Tahun 1999 yakni :

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian sengketa diluar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.

Pada umumnya asas – asas yang berlaku dalam alternatif penyelesaian sengketa dalam hubungannya dengan kontraktual adalah,:

1. Asas itikad baik, yakni keinginan dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa yang akan maupun yang sedang mereka hadapi.
2. Asas kontraktual, yakni adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk tertulis mengenai cara penyelesaian sengketa.
3. Asas mengikat, yakni para pihak harus wajib mematuhi apa yang telah disepakati.
4. Asas kebebasan berkontrak, yakni para pihak dapat dengan bebas menentukan apa saja yang hendak diatur oleh para pihak dalam perjanjian tersebut selama tidak bertentangan dengan undang – undang dan kesusilaan. Hal ini berarti pula kesepakatan mengenai tempat dan jenis penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
5. Asas kerahasiaan, yakni penyelesaian atas suatu sengketa tidak dapat disaksikan oleh orang lain karena hanya pihak bersengketa yang dapat menghadiri jalannya pemeriksaan atas suatu sengketa.

Berikut ini penulis akan menguraikan tentang keunggulan dan kelemahan penyelesaian sengketa dalam bisnis yaitu :

1. Penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat dikatakan sebagai penyelesaian sengketa yang memaksa salah satu pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan perantara pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui non litigasi dilakukan berdasarkan pada kehendak dan itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa.
2. Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki sifat eksekutorial, dalam arti pelaksanaan terhadap putusan dapat dipaksakan oleh lembaga yang berwenang. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya sebab bergantung pada kehendak dan itikad baik dari para pihak.
3. Penyelesaian sengketa melalui litigasi pada umumnya menyewa dari jasa advokat/pengacara sehingga biaya yang harus dikeluarkan tentunya lebih besar.
4. Penyelesaian sengketa melalui litigasi tentunya harus mengikuti persyaratan – persyaratan dan prosedur – prosedur formal di pengadilan dan sebagai akibatnya jangka waktu untuk menyelesaikan suatu sengketa menjadi lebih lama. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui non litigasi tidak mempunyai persyaratan – persyaratan dan prosedur – prosedur yang formal sebab bentuk dan tatacara penyelesaian sengketa diserahkan sepenuhnya kepada para pihak.
5. Penyelesaian sengketa melalui litigasi yang bersifat terbuka, mengandung makna bahwa siapa saja dapat menyaksikan jalannya sidang terkecuali untuk perkara tertentu, misalnya perkara asusila, sedangkan penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi menggunakan sifat rahasia dalam arti hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadiri persidangan dan bersifat tertutup untuk umum sehingga segala hal yang diungkap pada pemeriksaan tidak dapat diketahwi oleh orang umum, dengan maksud untuk menjaga reputasi dari para pihak yang bersengketa. (Agung Wisudawan dalam Jatiswara Vol 27 No.1 Maret 2012 :58)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan meliputi :

1. Negosiasi adalah suatu proses berkomunikasi satu sama lain yang dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan kita ketika pihak lain menguasai yang kita inginkan. Teknik negosiasi yang diterapkan pada saat ini sangat beraneka

ragam yaitu seperti teknik negosiasi yang kooperatif yang artinya menganggap negosiator pihak lawan sebagai mitra, bukan sebagai musuh, para pihak saling menjajaki kepentingan, nilai-nilai bersama dan mau bekerjasama selain itu tujuan dari negosiator jenis ini adalah penyelesaian sengketa yang adil berdasarkan analisis yang objektif dan atas fakta hukum yang jelas. Selain itu terdapat teknik negosiasi yang lunak artinya menempatkan pentingnya hubungan timbale balik antar pihak, tujuannya untuk mencapai kesepakatan, memberikan konsesi untuk menjaga hubungan timbale balik, mempercayai perunding, mudah mengubah posisi, mengalah untuk mencapai kesepakatan, beresiko saat perunding lunak menghadapi seorang perunding yang keras, karena yang terjadi adalah pola “menang –kalah” dan melahirkan kesepakatan yang bersifat semu.

Tidak semua orang memiliki bakat atau kemampuan sebagai seorang negosiator yang baik. Untuk menjadi negosiator, seseorang harus memiliki hal-hal sebagai berikut : a). Memiliki kemampuan, b). Supel, c). Keterampilan teknis yang baik, d). memiliki rasa simpati yang tinggi.

Dalam hal meakukan negosiasi untuk menjamin adanya kepastian dalam pelaksanaan kesepakatan, sebaiknya dibuat suatu nota kesepakatan di antara para pihak yang bersifat mengikat.

2. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independent untuk bertindak sebagai mediator (penengah) dengan menggunakan berbagai prosedur, teknik, dan keterampilan untuk membantu para pihak dalam menyelesaikan sengketa mereka melalui perundingan. Mediator tidak mempunyai kewenangan untuk membuat keputusan yang mengikat, tetapi para pihaklah yang didorong untuk membuat keputusan. Oleh karena itu bentuk penyelesaiannya adalah akta perdamaian antara para pihak yang berselisih. Dalam proses mediasi, mediator dalam pertemuan dapat membantu salah satu pihak untuk menilai, menganalisis, dan mengevaluasi kekuatan mereka sehingga salah satu atau para pihak tidak mengambil kesimpulan dan keputusan-keputusan yang salah dan merugikan mereka dan mengganggu proses mediasi. Jadi ada beberapa faktor yang memengaruhi para pihak untuk melakukan mediasi yaitu adanya keinginan masyarakat untuk saling memaafkan, factor budaya artinya adanya kebiasaan dikalangan masyarakat agar menyelesaikan sengketa dengan musyawarah untuk mufakat sesuai dengan nilai Pancasila, dan pentingnya menjaga keharmonisan dan perdamaian dalam masyarakat. Kesepakatan mediasi yang hanya merupakan kontrak atau perjanjian saja misalnya sengketa yang berkaitan dengan lingkungan hidup dan sumber daya alam, bisnis, hak asasi manusia, dan perlindungan konsumen, sedangkan kesepakatan mediasi yang berkaitan dengan perburuhan yang ada kaitannya dengan proses di pengadilan, maka kesepakatan mediasi tersebut memiliki kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Konsiliasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa memanfaatkan bantuan pihak ketiga yang independent untuk bertindak sebagai konsiliator (penengah) dengan menggunakan berbagai prosedur, teknik, dan keterampilan untuk membantu para pihak dalam menyelesaikan sengketa mereka melalui perundingan. Konsiliator mempunyai kewenangan untuk membuat keputusan yang bersifat anjuran. Oleh karena itu bentuk penyelesaiannya adalah putusan yang bersifat anjuran. Konsiliasi merupakan proses yang serupa dengan mediasi, tetapi biasanya diatur dalam undang-undang. Ketika suatu pihak diwajibkan untuk hadir, konsiliator cenderung akan menekan dan bertanggung jawab atas norma sesuai dengan undang-undang atau badan terkait dan langkah hukum akan diambil bila kesepakatan tidak tercapai. Walaupun serupa dengan Mediasi tetapi Konsiliasi berbeda dengan Mediasi yaitu pada Mediasi pihak ketiga yang menengahi sengketa tidak memiliki kewenangan untuk memaksa para pihak mematuhi keputusan yang diambil. Sedangkan pada Konsiliasi pihak ketiga yang menengahi sengketa tersebut memiliki kewenangan untuk memaksa para pihak untuk mematuhi keputusan yang diambil.

Arbitrase memiliki kesamaan dengan Konsiliasi yaitu adanya pihak ketiga yang menengahi sengketa tersebut memiliki kewenangan untuk memutuskan dan memaksa para pihak untuk menaati hal yang diputuskan oleh pihak ketiga. Salah satu kekuasaan dari Konsiliator yaitu memberikan anjuran kepada masing-masing pihak yang bersengketa dan para pihak harus menjalankan hal yang telah dianjurkan oleh konsiliator tersebut. Dalam menjalankan tugasnya konsiliator hanya memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa yang masuk ke dalam wilayah konsiliator tersebut.

4. Arbitrase adalah suatu proses penyelesaian perselisihan yang merupakan bentuk tindakan hukum yang diakui oleh UU dimana salah satu pihak atau lebih menyerahkan sengketa dengan satu pihak lain atau lebih kepada satu orang arbitrer atau lebih dalam bentuk majelis arbitrer ahli yang profesional yang akan bertindak sebagai hakim/peradilan swasta yang akan menerapkan tata cara hukum negara yang berlaku atau menerapkan tata cara hukum perdamaian yang telah disepakati bersama oleh para pihak terdahulu untuk sampai pada putusan yang terakhir dan mengikat. (Agung Wisudawan dalam Jatiswara Vol 27 No.1 Maret 2012 :59)

Dalam kaitannya dengan perjanjian leasing, maka penyelesaian sengketa dapat diperhatikan di dalam substansi kontrak leasing yang telah dibuat oleh para pihak. Secara umum penyelesaian sengketa diatur didalam pasal terakhir dalam perjanjian leasing yang berjudul penyelesaian perselisihan, misalnya bunyinya adalah:

Pasal 11

1. Apabila terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak berkaitan dengan perjanjian leasing/sewa guna usaha ini maupun yang berkaitan dengan pelaksanaannya, pertama-tama para pihak wajib berusaha menyelesaikannya secara musyawarah dan kekeluargaan.
2. Apabila upaya musyawarah dan kekeluargaan tidak dapat menyelesaikan perselisihan di antara para pihak, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya di pengadilan yang berwenang.

Berdasarkan hal tersebut di atas jelas bahwa penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh para pihak dalam perjanjian leasing adalah secara non litigasi terlebih dahulu, jika kemudian tidak dapat diselesaikan maka para pihak akan menempuh penyelesaian secara litigasi atau melalui pengadilan yang berwenang.

SIMPULAN

1. Bentuk perjanjian leasing adalah tertulis dan bersifat baku atau standar artinya hanya salah satu pihak saja yang membuat perjanjian sedangkan pihak lain hanya menyetujui atau tidak menyetujui kontrak yang dibuat. pengikatan setiap perjanjian dapat berbentuk akta dibawah tangan, perjanjian dengan saksi notaris, maupun dibuat dengan akta notaris. Perjanjian leasing diatur di dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan No 122, No 32, No 30 Tahun 1974 Tanggal 7 Februari Tahun 1974 Tentang Perizinan Usaha Leasing, Surat Keputusan Menteri Keuangan No 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei Tahun 1974 Tentang Perizinan Usaha Leasing, Surat Keputusan Menteri Keuangan No 650 Tahun 1974 Tanggal 6 Mei Tahun 1974, Keputusan Menteri Keuangan RI No. 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing), Keputusan Menteri Keuangan RI No. 448/KMK.017/2000 Tentang Perusahaan Pembiayaan, Peraturan Menteri Keuangan No 84/PMK.012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan, Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.
2. Penerapan asas keseimbangan (Proporsionalitas) dalam perjanjian leasing lebih diartikan bahwa para pihak yang membuat perjanjian leasing yaitu lessor dan lessee harus mengetahui, dan memahami kedudukannya serta melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dan tertulis dalam kontrak sewa guna usaha/leasing tersebut.
3. Penerapan Prinsip itikad yang baik dalam perjanjian leasing dapat diartikan bahwa para pihak yang membuat perjanjian melaksanakan dengan penuh kejujuran dan tetap berpegang teguh serta melaksanakan setiap pasal-pasal yang terdapat di dalam kontrak terutama yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak. Terutama di dalam perjanjian leasing pihak lessor dan lessee harus menjalankan hak dan kewajiban yang telah diatur di dalam kontrak dengan konsekwen dan jujur sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.
4. Secara umum penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh para pihak dalam perjanjian leasing adalah secara non litigasi, jika kemudian tidak dapat diselesaikan dengan cara non litigasi, maka para pihak akan menempuh penyelesaian sengketa secara litigasi atau melalui pengadilan yang berwenang untuk itu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, 1990. Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Budiono Hirlien, 2006. Azas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Azas-azas Wigati Indonesia, Alih Bahasa Tistam P. Moeliono, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Fuady Munir, 2008. Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hernoko Agus Yudha, 2010. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial "Kencana, Jakarta, 2010.
- Kasmir, 2011. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Rajawali Pers, Jakarta
- Simanjuntak, P.N.H, 2005. Pokok Pokok Hukum Perdata Indonesia, PT. Djambatan, Jakarta
- HS Salim, 2003. Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta
- , 2009. Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta
- Sunaryo, 2009. Hukum Lembaga Pembiayaan, Sinar Grafika, Jakarta
- Prawirohamidjojo Soetojo, 1992. Itikhad Baik (Goede Trouw/Good Faith) Pidato dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XXXVIII Universitas Airlangga Surabaya, 11 November 1992
- Prodjodikoro Wirjono, 1992. Asas-asas Hukum Perdata, Sumur, Bandung