

## **TAHAPAN DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN**

**Oleh:**

**NURHILMIYAH, SH., MH**

**Staf Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah  
Sumatera Utara**

**Email: nurhilmiyah@umsu.ac.id**

*Hukum perbankan yang mengatur perkreditan dikenal dengan hukum perkreditan yang mengatur bantuan finansial lewat lembaga pembiayaan. Istilah ini dikenal juga dalam cabang hukum bisnis dengan hukum pembiayaan (leasing). Begitu pentingnya keberadaan leasing dewasa ini membuat tumbuhsuburnya perusahaan pembiayaan yang bergerak dalam bidang usaha leasing. Selain keberadaan dana yang menjadi faktor penting dalam dunia usaha yang dapat teratasi oleh keberadaan leasing, faktor komersial dimana leasing menjanjikan untung yang besar membuat perusahaan yang bergerak dibidang leasing tumbuh subur bak jamur di musim hujan. Merespons hal tersebut, pemerintah melalui Menteri Keuangan telah mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan NO 84/PMK.012/2006 yang mengatur tentang Perusahaan Pembiayaan. Tulisan ini ingin memperjelas tentang tahapan dalam pelaksanaan perjanjian leasing. Tahapan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan yaitu adanya permohonan, pengecekan dan pemeriksaan lapangan, pembuatan costumer profile, pengajuan proposal, pengikatan, pemesanan barang, pembayaran, penagihan dan monitoring. Hendaknya perusahaan pembiayaan harus lebih sering melakukan edukasi dan sosialisasi tentang kegiatan dan perkembangan usahadi bidang pembiayaan konsumen agar masyarakat dapat mengetahui secara jelas tentang pembiayaan.*

Kata kunci: pembiayaan, *leasing*

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perlunya dana bagi seseorang merupakan hal yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari. Baik dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, maupun dalam hal berusaha di berbagai bidang usaha. Di lain pihak, banyak juga orang/kumpulan orang-orang/ lembaga/ badan hukum yang justru kelebihan dana meskipun hanya bersifat temporer.

Dana yang berlebihan tersebut perlu diinvestasikan dengan cara yang

paling menguntungkan, baik secara ekonomis, ataupun sosial. Akhirnya terciptalah suatu institusi, yang secara tradisional pihak yang berkelebihan dana mensuplai dana langsung kepada pihak yang membutuhkan dana.

Perkembangan sektor hukum bisnis yang cukup pesat membawa konsekuensi terhadap perlunya sektor hukum di bidang ini ditelaah ulang, agar tetap *up to date*, sesuai dengan perkembangan zaman. Hukum perbankan mengatur perkreditan dikenal dengan hukum perkreditan, tentunya yang mengatur bantuan finansial lewat lembaga pembiayaan dikenal juga dalam cabang hukum bisnis yang namanya hukum pembiayaan. Lembaga konvensional yang namanya bank, ternyata tidak cukup ampuh untuk menanggulangi berbagai kebutuhannya dalam masyarakat. Hal ini disebabkan karena keterbatasan jangkauan penyebaran kredit oleh bank tersebut, keterbatasan sumber dana dan keharusan memberlakukan prinsip *prudent* kehati-hatian. Kemudian dicarilah bentuk-bentuk penyandang dana untuk membantu pihak bisnis ataupun di luar bisnis dalam rangka penyaluran dana.

Sehingga terciptalah lembaga penyandang dana yang lebih fleksibel dari bank. Inilah yang dikenal sebagai lembaga pembiayaan, yang menawarkan model-model formulasi baru terhadap pemberian dana, salah satu diantaranya adalah leasing.

*Leasing* mulai timbul di Indonesia sejak tahun 1974, yakni dengan adanya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : Kep-122/MK/IV/1974, Nomor 32/M/SK/ 2/1974, Nomor 30/Kpb/74, tertanggal 7 Februari 1974, tentang Perizinan Usaha Leasing. Industri Leasing dalam pertumbuhan dan perkembangan dapat dibagi 2 ( dua ) tahap yaitu tahap I sampai dengan 1988, dan tahap selanjutnya setelah 1988 atau tahap setelah deregulasi Paket Desember 1988.<sup>1</sup>

Tahap I (pertama) sampai dengan 1988, Leasing dapat dikatakan sebagai industri yang masih balita sampai tahap remaja. Pertumbuhan pada masa ini

---

<sup>1</sup> Budi Rachmat Multi Finance Handbook (Leasing Faktoring, Consumer Finance) Indonesia Perspective, PT. Pradnya Paramita, Jakarta 2004.

masih dapat dikatakan merangkak dan jumlah perusahaan masih sedikit.

Tahap setelah deregulasi diawali dengan Keputusan Presiden No. 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan yang diikuti dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Menteri Keuangan No.1251 tahun 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan. Dalam periode ini pemerintah mulai melaktikan pembenahan, dimana pada waktu itu peraturan yang semula terdiri dari berbagai ragam dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan satu peraturan yang diharapkan bisa mencakup sebagian besar masalah yang perlu diatur.<sup>2</sup>

Adanya deregulasi mengakibatkan jumlah perusahaan dan jumlah pembiayaan mengalami peningkatan yang cukup mencolok. Selain adanya faktor deregulasi tersebut, perkembangan usaha juga diakibatkan oleh perkembangan ekonomi yang sangat pesat.

Leasing merupakan suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan. Di lain pihak, bank melakukan usahanya dalam pembiayaan juga. Sepintas bidang ini seolah-olah dilaksanakan oleh dua instansi yang berbeda. Di dalam kenyataannya memang pembiayaan yang dilakukan oleh usaha Leasing tidak sama dengan pembiayaan yang dilakukan oleh bank.<sup>3</sup>

Aktivitas leasing dibandingkan dengan aktivitas perbankan sangat berbedawalaupun sama-sama lembaga keuangan, di mana perbankan dapat melakukan penarikan dana langsung dari masyarakat, sedangkan leasing tidak dapat melakukan penarikan dana langsung dari masyarakat. Khusus untuk metode pembiayaan, antara perbankan dengan leasing hampir sama, tetapi yang membedakan adalah pendekatan dan kecepatan dalam pelayanan kepada masyarakat.

Selain itu yang membedakan perbankan dengan leasing adalah bank lebih berorientasi kepada jaminan atas pemberian kredit (*collateral basis*), sedangkan Leasing tidak berorientasi kepada jaminan, karena barang yang dibiayai merupakan objek pembiayaan (*non collateral basis*).

---

<sup>2</sup>Sunaryo, Hukum Lembaga Pembiayaan, PT. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 47

<sup>3</sup> Ibid hal 48

Leasing merupakan pranata hukum yang kurang jelas, di satu pihak leasing mirip dengan sewamenyewa, tetapi di lain pihak, leasing juga mengandung unsur jual-beli, bahkan unsur perjanjian pinjam-meminjam pun juga ada. Namun demikian, bangunan hukum yang disebut leasing, walaupun usianya masih terbilang muda, namun sudah cukup populer dalam dunia bisnis dewasa ini. Hampir seluruh bidang bisnis maupun non bisnis telah dimasuki oleh bisnis leasing. Dan tidak terlampau mengherankan jika leasing cepat se-kaliperkembangannya di Indonesia.<sup>4</sup>

Leasing sebagai suatu bentuk usaha di bidang pembiayaan, dianggap penting peranannya dalam peningkatan perekonomian Nasional. Usaha leasing dalam perwujudannya adalah membiayai penyediaan barang-barang modal, yang akan dipergunakan oleh suatu perusahaan atau perorangan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran-pembayaran berkala, yang disertai hak pilih (opsi) bagi perusahaan atau perorangan tersebut untuk membelikan barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing.<sup>5</sup>

Dana merupakan salah satu sarana penting dalam rangka pembiayaan. Kalangan perbankan selama ini diandalkan sebagai satu-satunya sumber dana dimaksud, sehingga keberadaan dana dianggap belum memadai. Dengan adanya usaha leasing, diharapkan keperluan akan dana dapat diatasi. Disamping itu, kiranya kesulitan realisasi akan pemerataan kredit bank, terutama bagi pengusaha golongan rendah dapat diatasi dengan leasing.

Kehadiran leasing di Indonesia, ternyata juga telah menciptakan wahana baru untuk pengembangan investasi bagi dunia usaha, baik usaha kecil, menengah, maupun usaha besar. Dengan adanya leasing, pengusaha dapat melakukan perluasan produksi dan penambahan barang modal dengan cepat dan juga dapat dijadikan alternatif pendanaan melalui *sale and back lease*. Selain itu pasaran barang-barang yang bersifat konsumtif dapat ikut terdorong oleh

---

<sup>4</sup>Budiman N.P.D. Sinaga, Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal. 11.

<sup>5</sup> Ibid hal 14

adanya pembiayaan melalui leasing. Hal ini dimungkinkan, karena pengadaan yang bersifat konsumtif itu turut dibiayai oleh leasing, baik secara individual atau perluasan usaha serta masih belum jelasnya pengertian barang yang bersifat konsumtif. Begitu pentingnya keberadaan leasing dewasa ini membuat tumbuh suburnya perusahaan pembiayaan yang bergerak dalam bidang usaha leasing. Selain keberadaan dana yang menjadi faktor penting dalam dunia usaha yang dapat teratasi oleh keberadaan leasing, faktor komersial dimana leasing menjanjikan untung yang besar membuat perusahaan yang bergerak dibidang leasing tumbuh subur bak jamur di musim hujan.<sup>6</sup>

Merespons hal tersebut, pemerintah melalui Menteri Keuangan telah mengeluarkan Peraturan Menteri Keuangan NO 84/PMK.012/2006 yang mengatur tentang Perusahaan Pembiayaan.

## **B. Perumusan Masalah**

Permasalahan yang dikemukakan dalam tulisan ini adalah bagaimana tahapan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan?

## **C. Pengertian Perusahaan Pembiayaan**

Menurut Abdul R. Saliman, pengertian perusahaan merupakan badan usaha yang menjalankan kegiatan di bidang perekonomian (keuangan, industri, dan perdagangan), yang dilakukan secara terus menerus atau teratur (*regelmatic*) terangterangan (*openlijk*), dan dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/ atau laba.<sup>7</sup>

Pasal 1 huruf (b) UU Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan menjelaskan bahwa perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus menerus dan

---

<sup>6</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal 274

<sup>7</sup>Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Kencana Renada Media Group, Jakarta 2005. Hal. 100

yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia, untuk tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba.

Pengertian dari perusahaan pembiayaan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/-PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, dalam Pasal 1 huruf ( b) dikatakan bahwa Perusahaan Pembiayaan adalah badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha lembaga pembiayaan.

Perusahaan pembiayaan merupakan badan usaha yang melaksanakan kegiatan usaha dari lembaga pembiayaan. Selain perusahaan pembiayaan, bank dan lembaga keuangan bukan bank juga merupakan badan hukum yang melaksanakan aktivitas dari lembaga pembiayaan yaitu:<sup>8</sup>

1) Sewa Guna Usaha;

Sewa Guna Usaha (Leasing) merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara Sewa Guna Usaha dengan hak opsi (*Finance lease*) maupun Sewa Guna Usahatanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha (lessee) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

Kegiatan Sewa Guna Usaha dilakukan dalam bentuk pengadaan barang modal bagi Penyewa Guna Usaha, baik dengan maupun tanpa hak opsi untuk membeli barang tersebut. Pengadaan barang modal dapat juga dilakukan dengan caramembeli barang Penyewa Guna Usaha yang kemudian disewaguna-usahakan kembali.

Sepanjang perjanjian Sewa Guna Usaha (Leasing) masih berlaku, hak milik atas barang modal objek transaksi Sewa Guna Usaha berada pada Perusahaan Pembiayaan

2) Modal Ventura;

---

<sup>8</sup>Abdulkadir Muhammad dan Rilda Mumiati, *Segi Hukum: Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, ha1.201

3) Perdagangan Surat Berharga;

4) Anjak Piutang;

Anjak Piutang (*Factoring*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut. Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, dijelaskan bahwa kegiatan anjak piutang dilakukan dalam bentuk piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut.

Kegiatan anjak piutang tersebut, dapat dilakukan dalam bentuk anjak piutang tanpa jaminan dari penjual piutang (*Without*) dari penjual piutang (*Without Recourse*) adalah kegiatan anjak piutang dimana Perusahaan Pembiayaan menanggung seluruh resiko tidak tertagihnya Piutang. Sedangkan anjak piutang dengan jaminan dari penjual piutang (*With Recourse*) adalah kegiatan anjak piutang dimana penjual piutang menanggung resiko tidak tertagihnya sebagian atau seluruh piutang yang dijual kepada Perusahaan Pembiayaan.

5) Usaha Kartu Kredit;

Usaha Kartu Kredit (*Credit Card*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pembelian barang dan/atau jasa dengan menggunakan kartu kredit. Kegiatan usaha kartu kredit dilakukan dalam bentuk penerbitan kartu kredit yang dapat dimanfaatkan oleh pemegangnya untuk pembelian barang dan/atau jasa.

Perusahaan Pembiayaan yang melakukan kegiatan usaha kartu kredit, sepanjang berkaitan dengan sistem pembayaran wajib mengikuti ketentuan Bank Indonesia.

6) Pembiayaan Konsumen.

Pembiayaan Konsumen (*Consumer Finance*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Kegiatan Pembiayaan Konsumen dilakukan dalam bentuk penyediaan dana untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen

dengan pembayaran secara angsuran.<sup>9</sup>

Kebutuhan konsumen yang dimaksud meliputi antara lain :<sup>10</sup>

- a) Pembiayaan kendaraan bermotor;
- b) Pembiayaan alat-alat rumah tangga;
- c) Pembiayaan barang-barang elektronik;
- d) Pembiayaan perumahan. Para pihak yang terkait dalam suatu transaksi pembiayaan konsumen yaitu;
  - 1) Pihak perusahaan pembiayaan (kreditur) adalah perusahaan pembiayaan konsumen atau perusahaan yang telah mendapatkan izin usaha dari Menteri Keuangan.
  - 2) Pihak konsumen (debitur) adalah perorangan atau individu yang mendapatkan fasilitas pembiayaan konsumen dari kreditur.
  - 3) Pihak *supplier/dealer/developer* adalah perusahaan atau pihak-pihak yang menjual atau menyediakan barang kebutuhan konsumen dalam rangka pembiayaan konsumen.<sup>11</sup> Hubungan antara pihak kreditur dengan konsumen adalah hubungan kontraktual dalam hal ini kontrak pembiayaan konsumen. Dimana pihak pemberi biaya sebagai kreditur dan pihak penerima biaya (konsumen) sebagai pihak debitur. Pihak pemberi biaya berkewajiban utama untuk memberi sejumlah uang untuk pembelian suatu barang konsumsi, sementara pihak penerima biaya (konsumen) berkewajiban utama untuk membayar kembali uang tersebut secara cicilan kepada pihak pemberi biaya.<sup>12</sup>

Jadi hubungan kontraktual antara penyedia dana dengan pihak konsumen adalah sejenis perjanjian kredit. Sehingga kredit (dalam KUHPerdara) berlaku, sementara ketentuan perkreditan yang diatur dalam peraturan perbankan secara yuridis formal tidak berlaku berhubung pihak

---

<sup>9</sup> Ibid hal 22

<sup>10</sup> Abdul R Saliman, *Op-Cit*, hal. 104

pemberi biaya bukan pihak bank sehingga tidak tunduk pada peraturan perbankan.

Dapat dijelaskan bahwa seluruh kontrak ditandatangani dan dana sudah dapat dicairkan serta barang sudah diserahkan pada *supplier* kepada konsumen, maka barang yang bersangkutan sudah langsung menjadi milik konsumen. Walaupun kemudian biasanya barang tersebut dijadikan jaminan hutang lewat perjanjian fidusia, dalam hal ini berbeda dengan kontrak *leasing*, dimana secara yuridis barang *leasing* tetap menjadi milik pihak kreditur (*lessor*) untuk selamalamanya atau sampai hak opsi dijalankan oleh pihak *lessee*.

Hubungan antara pihak konsumen dengan pihak *supplier* terdapat hubungan jual beli, dimana *supplier* selaku penjual menjual barang kepada konsumen selaku pembeli dengan syarat bahwa harga akan dibayar oleh pihak ketiga yaitu pihak pemberi biaya (kreditur). Syarat tersebut memiliki arti bahwa apabila karena alasan apapun pihak pemberi biaya tidak dapat menyediakan dananya maka jual beli antara *supplier* dengan konsumen sebagai pembeli akan batal. Hubungan antara penyedia dana (kreditur) dengan *supplier* (penyedia barang) tidak mempunyai suatu hubungan hukum yang khusus, kecuali pihak penyedia dana hanya pihak ketiga yang disyaratkan, yaitu disyaratkan untuk menyediakan dana untuk digunakan dalam perjanjian jual beli antara pihak *supplier* dengan pihak konsumen.<sup>13</sup>

Oleh karena itu, jika penyedia dana wanprestasi dalam menyediakan dananya, sementara kontrak jual beli maupun kontrak pembiayaan konsumen telah selesai dilakukan, jual beli bersyarat antara pihak *supplier* dengan konsumen akan batal, sementara pihak konsumen dapat menggugat pihak pemberi dana (kreditur) karena wanprestasi tersebut.

Pelaksanaan transaksi pembiayaan konsumen Bering memberlakukan dokumen sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a) Dokumen pendahuluan, yang meliputi *credit application form* (formulir aplikasi kredit), *surveyor report* (laporan *survey*) dan *credit approval memorandum* (memo persetujuan kredit).
- b) Dokumen pokok, yaitu perjanjian pembiayaan konsumen itu sendiri.
- c) Dokumen jaminan, yang meliputi perjanjian fidusia, *cessie* asuransi, kuasa menjual (kuitansi kosong yang ditandatangani konsumen), pengakuan hutang, persetujuan suami atau isteri, atau persetujuan komisaris atau rapat umum pemegang saham.
- d) Dokumen kepemilikan barang, yang biasanya berupa BPKB, fotokopi STNK dan atau faktur-faktur, pembelian, kwitansi pembelian, sertifikat kepemilikan dan lain sebagainya.
- e) Dokumen pemesanan dan penyerahan barang, dalam hal ini biasanya diberikan *certifikat of delivery and acceptance*, *delivery order*, dan lain-lain.

*Supporting documents*, berisi dokumendokumen pendukung yang untuk konsumen individu misalnya fotokopi KTP, fotokopi kartu keluarga, pas foto, daftar gaji dan sebagainya. Sementara itu untuk konsumen perusahaan, dokumen pendukung ini dapat berupa anggaran dasar perusahaan beserta seluruh perubahan dan tambahannya, foto kopi KTP yang diberi hak untuk menandatangani, NPWP, SIUP dan TDP, bank *statement* dan sebagainya. Mekanisme transaksi pembiayaan konsumen yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, hampir sama dengan mekanisme transaksi sewa guna usaha (*leasing*) dengan hak opsi untuk perorangan.

Mekanisme transaksi pembiayaan konsumen sebagai berikut;

- 1) Tahap permohonan.

Para konsumen untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan konsumen, biasanya sudah mempunyai usaha yang baik dan atau mempunyai pekerjaan yang tetap serta berpenghasilan yang memadai.

Sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan konsumen, debitur (konsumen) mengajukan surat permohonan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut;

- a. Foto kopi kartu tanda penduduk debitur (konsumen)
- b. Foto kopi kartu tanda penduduk suami/isteri calon debitur(konsumen)
- c. Kartu keluarga
- d. Rekening Koran tiga bulan terakhir
- e. Surat keterangan gaji, jika calon debitur bekerja
- f. Surat keterangan lainnya yang diperlukan

Permohonan pembiayaan konsumen biasanya dilakukan oleh debitur (konsumen) ditempat *dealer/supplier* penyedia barang kebutuhan konsumen yang telah bekerja sama dengan perusahaan pembiayaan (kreditur)

## 2) Tahap pengecekan dan pemeriksaan lapangan.

Berdasarkan aplikasi dari pemohon, *marketing department* akan melakukan pengecekan atas kebenaran dari pengisian formulir tersebut dengan melakukan analisa dan evaluasi terhadap data dan informasi yang telah diterima yang di-lanjutkan dengan;

- a. Kunjungan ke tempat calon debitur (*plant visit*).
- b. Pengecekan ke tempat lain (*credit checking*).
- c. Observasi secara umum atau khusus lainnya

Adapun tujuan dari pemeriksaan lapangan ini adalah;

- a. Untuk memastikan keberadaan debitur dan memastikan akan kebutuhan barang konsumen
- b. Mempelajari keberadaan barang kebutuhan konsumen yang dibutuhkan

oleh debitur, terutama harga, kredibilitas *supplier* atau pemasok dan layanan purna jual.

- c. Untuk menghitung secara pasti berapa besar tingkat kebenaran laporan calon debitur dibandingkan dengan laporan yang telah disampaikan.<sup>16</sup>

3) Tahap pembuatan *customer profile*.

Berdasarkan pemeriksaan lapangan, *marketing department* akan membuat *customer profile* dimana isinya akan menggambarkan;

- a. Nama calon debitur dan istri atau suami.
- b. Alamat dan nomor telepon.
- c. Pekerjaan.
- d. Alamat kantor.
- e. Kondisi pembiayaan yang diajukan
- f. Jenis dan tipe barang kebutuhan konsumen.

4) Tahap pengajuan proposal kepada kredit komite.

Pada tahap ini *marketing department* akan mengajukan proposal terhadap permohonan yang diajukan oleh debitur kepada kredit komite.

Proposal yang diajukan biasanya terdiri dari;

- a. Tujuan pemberian fasilitas pembiayaan.
- b. Struktur pembiayaan yang mencakup harga barang, *net* pembiayaan, bunga, jangka waktu, tipe dan jenis barang.
- c. Latar belakang debitur disertai dengan keterangan mengenai kondisi pekerjaan dan lingkungan tempat tinggalnya.
- d. Analisa risiko.
- e. Saran dan kesimpulan

Keputusan kredit komite merupakan dasar bagi kreditur untuk melakukan pembiayaan atau tidak. Apabila permohonan debitur ditolak maka harus diberitahukan melalui surat penolakan, sedangkan apabila disetujui, maka *marketing department* akan meneruskan tahapnya.

5) Tahap pengikatan.

Berdasarkan keputusan kredit komite, bagian legal akan mempersiapkan pengikatan sebagai berikut;

- a. Perjanjian pembiayaan konsumen beserta lampiran-lampirannya.
- b. Jaminan pribadi (jika ada).
- c. Jaminan perusahaan (jika ada)

Pengikatan perjanjian pembiayaan konsumen dapat dilakukan secara bawah tangan yang dilegalisir oleh notaris atau dapat dikatakan secara notariil.

6) Tahap pemesanan barang kebutuhan konsumen.

Setelah proses penandatanganan perjanjian dilakukan oleh kedua belah pihak selanjutnya kreditur akan melakukan hal-hal sebagai berikut;

- a. Kreditur melakukan pemesanan barang kepada *supplier*, pesanan dituangkan dalam, penegasan pemesanan pembelian atau *confirm purchase order* dan bukti pengiriman dan surat tanda penerimaan barang.
- b. Khusus untuk objek pemesanan bekas pakai, baik kendaraan bermotor, tanah dan bangunan, akan dilakukan pemeriksaan BPKB atau Sertifikat oleh *credit administration department* ke instansi terkait.
- c. Penerimaan pembayaran dari debitur kepada kreditur (dapat melalui *supplier* atau *dealer*) yang meliputi;
  - i. Pembayaran pertama antara lain; uang muka, angsuran pertama (jika *in advance*), premi asuransi untuk tahun pertama, biaya administrasi dan pembayaran pertama lainnya jika ada.
  - ii. Pembayaran berikutnya yang meliputi; angsuran berikutnya berupa cek atau bilyet giro mundur, pembayaran premi asuransi

untuk tahun berikutnya dan pembayaran lainnya jika ada.<sup>17</sup>

7) Tahap pembayaran kepada *supplier*.

Setelah barang diserahkan oleh *supplier* kepada debitur, selanjutnya *supplier* akan melakukan penagihan kepada kreditur, dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut;

- a. Kwitansi penuh.
- b. Kwitansi uang muka dan atau bukti pelunasan uang mua.
- c. *Confirm purchase order*.
- d. Bukti pengiriman dan Surat tanda penerimaan barang.
- e. Gesekan rangka dan mesin.
- f. Surat pernyataan BPKB.
- g. Kunci duplikat (jika ada)
- h. Surat jalan (jika ada) 18

Sebelum pembayaran barang dilakukan oleh kreditur kepada *supplier*, kreditur akan melakukan hal-hal sebagai berikut;

- a. Melakukan penutupan pertanggungan asuransi ke perusahaan asuransi yang telah ditunjuk.
- b. Pemeriksaan ulang seluruh dokumentasi perjanjian pembiayaan konsumen oleh *credit* atau *legal administration department* dengan menggunakan *form check list document*

8) Tahap penagihan atau monitoring pembayaran.

Setelah seluruh proses pembayaran kepada *supplier* atau *dealer* dilakukan, proses selanjutnya adalah pembayaran angsuran dari debitur sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Adapun sistem pembayaran yang dapat dilakukan oleh perusahaan yaitu; dengan cara *cash*, cek atau bilyet, transfer dan ditagih langsung. Perlu diketahui bahwa penentuan sistem pembayaran angsuran telah ditentukan pada waktu *marketing* proses.

*Collection department* akan memonitor pembayaran angsuran

berdasarkan jatuh tempo pembayaran yang telah diterapkan. Monitoring yang dilakukan oleh kreditur tidak hanya sebatas monitoring pembayaran angsuran dari debitur, kreditur juga melakukan monitoring terhadap jaminan dan masa berlakunya penutupan asuransi.

9) Pengambilan Surat jaminan.

Apabila seluruh kewajiban debitur telah dilunasi, maka kreditur akan mengembalikan hal-hal sebagai berikut kepada debitur, yaitu;

- a. Jaminan (BPKB dan atau sertifikat dan atau faktur atau *invoice*).
- b. Dokumen lainnya bila ada.

#### **D. Dasar Hukum Perjanjian Leasing**

Pranata hukum Sewa Guna Usaha (Leasing) baru mulai diatur secara khusus untuk pertama kalinya dalam perundangundangan Negara Republik Indonesia pada tahun 1974.

Beberapa peraturan di tahun 1974 tersebut merupakan tonggak sejarah perkembangan hukum Leasing di Indonesia, peraturan-peraturan tersebut adalah :<sup>2°</sup>

- 1) Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: Kep 122MK/IV/2/1974, Nomor:32/M/SK/2/1974, Nomor: 30/Kpb/U74, tertanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing;
- 2) Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Kep.649/MK/IV/5/1974, tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing;
- 3) Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Kep.650/MK/IV/5/1974, tanggal 6 Mei 1974 tentang Penegasan Ketentuan Pajak Penjualan dan Beasrnya Bea Materai Terhadap Usaha Leasing;
- 4) Pengumuman Direktur Jenderal Moneter Nomor: Peng-307/DJM/

- 11L1/7/1974, tanggal 8 Juli 1974 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Leasing;
- 5) Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter dalam Negeri no : SE-499/MD/1984 tentang Ketentuan dan Tata Cara Penyampaian Laporan Perusahaan Leasing;
  - 6) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia no.448/KMK.017/2000 tentang Perusahaan Pembiayaan;
  - 7) Surat Edaran Direktur Jenderal Moneter dalam Negeri no: SE-4835/MD/1983 tentang Syarat-Syarat dan Tata Cara Pendirian Kantor Cabang dan Kantor Perwakilan Perusahaan Leasing;
  - 8) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing);
  - 9) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 834/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui , Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing).

Leasing sebagai salah satu bentuk kegiatan ekonomi di bidang bisnis pembiayaan bersumber dari her bagi ketentuan hukum, baik perjanjian maupun perundangundangan. Perjan-jian adalah sumber utama hukum Sewa Guna Usaha (Leasing) dari segi perdata, sedangkan perundang-undangan adalah sumber utama hukum Sewa Guna Usaha (Leasing) dari segi publik.<sup>21</sup>

Dasar hukum Leasing dapat dilihat dari 2 (dua) segi, yaitu dari segi perdata dan dari segi publik.

#### 1) Segi Hukum Perdata

Pada setiap kegiatan usaha pembiayaan, termasuk juga Leasing, inisiatif mengadakan hubungan kontraktual berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan, terutama Lessee. Dengan demikian, kehendak pihak-pihak tersebut di-tuangkan dalam bentuk tertulis berupa rumusan perjanjian yang menetapkan kewajiban dan hak masing-masing pihak dalam hubungan hukum Leasing.

Perundang-undangan mengatur mengenai kewajiban dan hak pihak-pihak dan hanya akan berlaku sepanjang pihak-pihak tidak menent<sup>P</sup>kan lain secara khusus dalam perjanjian yang dibuat. Dengan demikian, ada 2 (dua) sumber hukum perdata yang mendasari Leasing, yaitu asas kebebasan berkontrak dan undang-undang bidang hukum perdata.

Undang-Undang yang dimaksud adalah sebagai berikut :22

- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Berlakunya Undang-Undang ini apabila perusahaan Leasing hukum berbentuk koperasi, sehingga di dalam pendirian dan kegiatan juga harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang tersebut.
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan pelaksanaannya. Berlaku-nya Undang-Undang ini apabila perusahaan Leasing berbentuk hukum Perseroan Terbatas(PT).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya Undang-Undang ini apabila Leasing mengadakan perjanjian menegani hak-hak atas tanah serta pendaftarannya.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya Undang-Undang ini apabila Lessor melakukan pelanggaran kewajiban dan larangan Undang-Undang yang secara perdata merugikan konsumen (*Lessee*).

## 2) Segi Hukum Publik.

Sebagai usaha yang berkiprah di bidang jasa pembiayaan. Leasing

banyak menyangkut kepentingan publik, terutama yang bersifat administratif. Oleh karena itu, Leasing banyak diatur dalam berbagai bentuk peraturan perundang-undangan Administrasi Negara.

Berbagai Undang-Undang bidang Administrasi Negara yang menjadi sumber utama Leasing adalah sebagai berikut :

- a) Undang-Undang Nomor 3 1982 tentang Wajib Perusahaan, dan peraturan sanaannya. Berlakunya Undang-Undang ini apabila Leasing berurusan dengan pendaftaran, pendaftaran ulang, dan pendaftaran likuidasi perusahaan.
- b) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya Undang-Undang ini apabila Leasing berhubungan dengan bank.
- c) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 17 tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1991 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 18 tahun 2000 tentang Pajak Pertambahan Nilai, serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Berlakunya Undang-Undang ini karena Leasing membayar Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan jenis pajak lainnya.
- d) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan, dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya Undang-Undang ini karena Leasing wajib melakukan pembukuan perusahaan dan pemeliharaan dokumen perusahaan.
- e) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya Undang-Undang ini apabila Lessor melakukan pelanggaran kewajiban dan larangan Undang-

Undang yang secara perdata merugikan konsumen (Lessee).

Peraturan tentang Lembaga Pembiayaan mengatur Sewa Guna Usaha antara lain adalah :

- a) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan. Yang diantaranya memuat tentang kegiatan usaha Perusahaan Pembiayaan (Pasal 2 - Pasal 6), tata cara pendirian (Pasal 7 - Pasal 13), kepemilikan dan kepengurusan (Pasal 14 - Pasal 20), Merger, Konsolidasi dan Akuisisi (Pasal 21), sanksi (Pasal 44).
- b) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 74/PMK.012/2006 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah Bagi Lembaga Keuangan Non Bank. Yang diantaranya memuat tentang prinsip mengenal nasabah (Pasal 2 - Pasal 12), pelaksanaan dan fasilitas pendukung (Pasal 13 - Pasal 16), , sanksi (Pasal 18).

### **Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Leasing**

Dalam setiap transaksi *Leasing* selalu melibatkan 3 (tiga) pihak utama,yaitu:<sup>2'</sup>

#### *1) Pihak Lessor,*

Pihak *Lessor* adalah perusahaan Leasing yang memiliki hak kepemilikan atas barang modal. Perusahaan Leasing menyediakan dana kepada pihak yang membutuhkan. Dalam usaha pengadaan barang modal, biasanya perusahaan Leasing berhubungan langsung dengan pihak penjual (Supplier), dan telah melunasi barang modal tersebut. Lessor bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya yang telah dikeluarkan untuk membiayai penyediaan barang modal dengan memperoleh keuntungan, atau memperoleh keuntungan dari penyediaan barang modal dan pemberian jasa pemeliharaan serta pengoperasian barang modal.

2) Pihak *Lessee*,

Pihak *Lessee* adalah perusahaan atau pengguna barang modal yang dapat memiliki hak opsi pada akhir kontrak Leasing. *Lessee* yang memerlukan barang modal berhubungan langsung dengan *Lessor*, yang telah membiayai barang modal dan berstatus sebagai pemilik barang modal tersebut. Barang modal yang dibiayai oleh *Lessor* tersebut kemudian diseralikan penguasaannya kepada dan untuk digunakan oleh *Lessee* dalam menjalankan usahanya. Pada akhir kontrak Leasing, *Lessee* mengembalikan barang modal tersebut kepada *Lessor*, kecuali jika ada hak opsi untuk membeli barang modal dengan harga berdasarkan nilai sisa.

3) Pihak *Supplier*.

Pihak *Supplier* adalah penjual barang modal yang menjadi objek Leasing. Harga barang modal tersebut dibayar tunai oleh *Lessor* kepada *Supplier* untuk kepentingan-an *Lessee*. Pihak *Supplier* dapat berstatus perusahaan produsen barang modal atau pihak penjual biasa. Ada juga jenis *Leasing* yang tidak melibatkan *Supplier*, melainkan hubungan bilateral antara pihak *Lessor* dengan pihak *Lessee*, misalnya dalam bentuk *Sale and Lease back*.

## **F. Jenis-Jenis Leasing**

Pada prinsipnya ada dua macam jenis Leasing yaitu *Leasing* yang berbentuk *Operating* dan *Leasing* yang berbentuk *Finance*.<sup>25</sup> Namun demikian, terdapat juga berbagai bentuk lainnya yang lebih merupakan derivatif dari kedua bentuk pokok tersebut.

*Financial Lease* sering disebut dengan *Capital Lease* atau *Full-Payout Lease*. *Financial Lease* merupakan suatu corak *Leasing* yang paling sering digunakan. Dalam jenis ini, *Lessor* adalah pihak yang membiayai penyediaan barang modal. *Lessee* biasanya memilih barang modal yang dibutuhkan dan atas nama *Lessor*, sebagai pemilik barang modal tersebut,

melakukan pemesanan, pemeriksaan serta pemeliharaan barang modal yang menjadi objek transaksi *Leasing*.

*Financial Leasing* mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :<sup>26</sup>

- a) Objek Sewa Guna Usaha (*Leasing*) dapat berupa barang bergerak dan tidak bergerak, yang berumur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut.
- b) Besarnya harga sewa ditambah hak opsi harus menutup harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan oleh *Lessor*.
- c) Jumlah sewa yang dibayar secara angsuran per bulan terdiri dari biaya perolehan barang ditambah dengan biaya lain dan keuntungan yang diinginkan *Lessor*.
- d) Jangka waktu berlakunya kontrak relatif lebih panjang, dan resiko biaya pemeliharaan dan biaya lain (kerusakan, pajak, asuransi) atas barang modal ditanggung oleh *Lessee*.
- e) Pada akhir masa kontrak, *Lessee* diberi hak opsi untuk membeli barang modal sesuai nilai sisa, atau mengembalikannya kepada *Lessor*, atau perpanjangan masa kontrak dengan pembayaran yang lebih rendah dari sebelumnya.

Selama jangka waktu kontrak, *Lessor* tidak boleh secara sepihak mengakhiri kontrak Sewa Guna Usaha (*Leasing*) atau mengakhiri pemakaian barang modal tersebut.

## 2) *Operating Lease* (Sewa Guna Usaha tanpa Hak Opsi)

*Operating Lease* disebut juga *Service Lease*. Dalam jenis ini, *Lessor* membeli barang modal dan selanjutnya disewaguna-usahakan kepada *Lessee*. Berbeda dengan *Finance Lease*, jumlah seluruh pembayaran *Leasing* berkala dalam *Operating Lease* tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan

bunganya. Perbedaan ini disebabkan karena *Lessor* mengharapkan keuntungan justru dari penjualan barang modal yang disewagunausahakan, atau melalui beberapa kontrak Sewa Guna Usaha lainnya.

*Leasing* jenis ini memutuhkan keahlian khusus dari *Lessor* untuk memelihara dan memasarkan kembali barang modal yang sudah disewagunausahakan, kembali.

Ciri-ciri dari *Operating Lease* adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a) Jangka waktu kontrak relatif lebih pendek dari umur ekonomis barang modal. Atas dasar perhitungan tersebut, *Lessor* dapat memetik keuntungan dari hasil penjualan setelah kontrak berakhir.
- b) Barang modal yang menjadi objek *Operating Lease*, biasanya barang yang mudah dijual.
- c) Jumlah sewa secara berkala (angsuran) yang dibayar oleh *Lessee* kepada *Lessor* lebih kecil daripada harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *Lessor* (non full payout).
- d) Segala resiko ekonomi (kerusakan, pajak, asuransi, pemeliharaan) atas barang modal ditanggung oleh *Lessor*.
- e) Kontrak *Operating Lease* dapat dibatalkan secara sepihak oleh *Lessee* dengan mengembalikan barang modal kepada *Lessor*.
- f) Setelah kontrak berakhir, *Les-see* wajib mengembalikan barang modal tersebut kepada *Lessor*.

### 3) *Sale and Lease Back* (Jual dan Sewa Kembali)

Dalam bentuk transaksi ini, *Lessee* membeli terlebih dahulu barang modal

atasnamanya sendiri, kemudian barang modal tersebut dijual kepada *Lessor* dan selanjutnya oleh *Lessee* disewa kembali

dari *Lessor* untuk digunakan kembali bagi keperluan usahanya dalam suatu bentuk kontrak *Leasing*. Biasanya bentuk *Sale and Lease Back* ini mengambil bentuk *Financial Lease*.

*Sale and Lease Back* mirip dengan hutang-piutang uang dengan jaminan barang, dan pembayaran barang tersebut dilakukan secara cicilan. Tujuan *Lessee* menggunakan bentuk ini untuk memperoleh dana tambahan modal kerja, yang tadinya ditanggulangi sendiri, lalu dialihkan melalui kontrak *Leasing*.

Bentuk ini banyak digunakan di Indonesia akibat masalah kesulitan impor barang modal terutama mengenai perizinan, bea masuk, pajak impor, yang banyak memakan biaya.

#### 4) *Direct Finance Lease* (Sewa Guna Usaha Langsung)

Dalam bentuk transaksi ini, *Lessor* membeli barang modal dan sekaligus menyewakannya kepada *Lessee*. Pembelian tersebut dilakukan atas permintaan *Lessee* dan *Lessee* pula yang menentukan spesifikasi barang modal, harga dan *suppliernya*.

Dengan kata lain, *Lessee* berhubungan langsung dengan *Supplier* dan *Lessor* membiayai kebutuhan barang modal tersebut untuk kepentingan *Lessee*. Penyerahan barang langsung kepada *Lessee* tidak melalui *Lessor*, tetapi pembayaran harga secara angsuran langsung dilakukan kepada *Lessor*. Jadi, tujuan *Lessee* adalah

memperoleh barang modal untuk perusahaannya dengan pembiayaan secara *Leasing* dari *Lessor*.

#### 5) *Syndicated Lease* (Sewa Guna Usaha Sindikasi)

Dalam bentuk transaksi, seorang *Lessor* tidak sanggup membiayai sendiri keperluan barang modal yang dibutuhkan *Lessee* karena alasan tidak

memiliki kemampuan pendanaan.

Untuk mengatasi hal tersebut, maka beberapa *Leasing Companies* mengadakan kerja sama membiayai barang modal yang dibutuhkan *Lessee*. Dalam pelaksanaannya, salah satu *Leasing Company* bertindak sebagai *Coordinator of Leasing Companies* untuk menghadapi *Lessee* dan juga pihak *Supplier*.

#### 6) *Leveraged Lease*

*Leveraged Lease* merupakan suatu jenis *Financial Lease*, dengan mana pihak yang memberikan pembiayaan di samping *Lessor* juga pihak ketiga. Biasanya *Leveraged Lease* ini dilakukan terhadap barang-barang yang mempunyai nilai tinggi, dimana pihak *Lessor* hanya membiayai antara 20% sampai dengan 40% dari pembelian barang, sedangkan selebihnya akan dibiayai oleh pihak ketiga, yang merupakan hasil pinjaman *Lessor* dari pihak ketiga tersebut dengan memakai kontrak Leasing yang bersangkutan sebagai jaminan hutangnya.

Pihak ketiga ini sering disebut dengan *Credit Provider* atau *Debt Participant*. Biasanya dengan *Leveraged Lease* ini terdapat juga seorang yang disebut manager. Yakni pihak yang melaksanakan tender kepada *Lessee*, dan mengatur hubungan dan negoisasi antara *Lessor*, *Lessee* dan *Debt Participant*.

#### 7) *Cross Border Lease*

*Cross Border Lease* merupakan Leasing dengan mana pihak *Lessor* dan pihak *Lessee* berada dalam dua negara yang berbeda.

#### 8) *Net Lease*

Ini merupakan bentuk *Financial Leasing*, dimana *Lessee* yang menanggung resiko dan bertanggungjawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak dan asuransinya.

9) *Net-net Lease*

Ini juga merupakan bentuk *Financial Leasing*, dimana *Lessee* tidak hanya menanggung resiko dan bertanggungjawab atas pemeliharaan barang dan membayar pajak saja, bahkan *Lessee* harus juga mengembalikan barang kepada *Lessor* dalam kondisi dan nilai seperti pada saat mulainya perjanjian *Leasing*. Sering juga dipakai istilah *Non-Maintenance Lease* baik untuk *Net Lease* maupun untuk *Net-net Lease*.

10) *Full service Lease*

*Full service Lease* disebut juga dengan *Rental Lease* atau *Gross Lease*. Mak-sudnya adalah *Leasing* dengan mana pihak *Lessor* bertanggungjawab atas pemeliharaan barang, membayar asuransi dan pajak.

11) *Big Ticket Lease*

Ini merupakan *Leasing* untuk barang-barang mahal, misalnya pesawat terbang dan dengan jangka waktu yang relatif lama, misalnya 10 tahun.

12) *Captive Leasing*

Yang dimaksud dengan *Captive Leasing* adalah *Leasing* yang ditawarkan oleh *Lessor* kepada langganannya tertentu, yang telah terlebih dahulu ada hubungannya dengan *Lessor*. Dalam hal ini, biasanya yang menjadi barang objek *Leasing* adalah barang yang merupakan merek dari *Lessor* itu sendiri.

13) *Third Party Leasing*

Transaksi bentuk ini merupakan kebalikan dari *Captive Leasing*. Dalam transaksi ini, pihak *Lessor* bebas menawarkan *Leasing* kepada siapa saja. Jadi, *Lessor* tidak harus mempunyai hubungan terlebih dahulu dengan *Lessee*.

#### 14) *Wrap Lessee*

*Wrap Lease* merupakan jenis *Leasing*, yang biasanya pihak *Lessor* tidak mau mengambil resiko, sehingga jangka waktunya lebih singkat dari biasanya. Tetapi tentunya ini akan memberatkan *Lessee*, karena ia akan membayar cicilan yang besar. Oleh karena itu, pihak *Lessor* biasanya meleleh kembali barang tersebut kepada investor yang mau menanggung resiko, sehingga jangka waktu *Leasing* bagi *Lessee* menjadi lebih panjang, sehingga cicilannya menjadi relatif kecil.

#### 15) *Straight Payable Lease, Seasonal Lease dan Return on Investment Lease*

Pembagian kepada tiga jenis *Leasing* ini adalah jika dipergunakan kriteria "cara pembayaran" terhadap cicilan harga barang oleh *Lessee* kepada *Lessor*. Yang dimaksud dengan *Straight Payable Lease* adalah *Leasing* yang cicilannya dibayar *Lessee* kepada *Lessor* tiap bulannya dengan jumlah cicilan yang selalu sama.

#### 16) *Seasonal Lease*

*Leasing* yang metode pembayaran cicilannya oleh *Lessee* kepada *Lessor* dilakukan setiap periode tertentu, misalnya dibayar tiap tiga bulan sekali. Sedangkan yang dimaksud dengan *Return on Investment Lease* adalah suatu jenis *Leasing* dimana pembayaran cicilan oleh *Lessee* kepada *Lessor* hanya terhadap angsuran bunganya saja. Sementara hutang pokoknya baru dibayar setiap akhir tahun dari keuntungan yang diperoleh oleh perusahaan *Lessee*.

### **G. Tahapan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan**

Untuk dapat memperoleh fasilitas pembiayaan konsumen, debitur (konsumen) biasanya sudah mempunyai usaha yang baik atau mempunyai pekerjaan yang tetap dan penghasilan yang memadai.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur untuk dapat mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan konsumen yaitu :

Surat keterangan lainnya yang diperlukan<sup>28</sup>

Permohonan pembiayaan konsumen dilakukan ditempat dealer yang telah bekerja sama dengan perusahaan pembiayaan. Berdasarkan aplikasi dari pemohon, bagian marketing akan melakukan pengecekan atas kebenaran dan pengisian formulir aplikasi, tersebut dengan melakukan analisa dan evaluasi terhadap data dan informasi yang telah diterima, yang kemudian dilanjutkan dengan kunjungan ketempat calon peminjam (*plan visit*), melakukan pengecekan ketempat lain (*credit checking*) dan melakukan observasi secara khusus lainnya, bagian yang menangani ini adalah bagian *surveyor*.

Tujuan dari pemeriksaan lapangan ini adalah memastikan keberadaan kreditur dan memastikan akan barang kebutuhan konsumen untuk mempelajari keberadaan barang kebutuhan yang dibutuhkan serta menghitung secara pasti berapa besar tingkat kebenaran laporan calon debitur dibandingkan laporan yang telah disampaikan.

Setelah mengisi formulir dan memberikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh perusahaan pembiayaan. Berdasarkan

1. Formulir permohonan aplikasi
  2. Fotokopi KTP calon peminjam
  3. Fotokopi KTP suami/istri calonpeminjam
  4. Rekening listrik
  5. NPWP
  6. Kartu Keluarga
  7. Surat keterangan gaji/Slip apabila seorang karyawan atau pegawai
- hasil pemeriksaan lapangan *marketingdepartement* akan membuat *customertentang*;
- 1) Nama calon debitur
  - 2) Alamat dan nomor telpon
  - 3) Nomor KTP

- 4) Pekerjaan
- 5) Alamat kantor
- 6) Kondisi pembiayaan yang akan diajukan
- 7) Jenis dan tipe barang kebutuhan konsumen<sup>29</sup>

Pada tahap ini *marketing department* akan mengajukan proposal terhadap permohonan yang diajukan oleh debitur kepada proposal pemohon yang diajukan debitur kepada kredit komite.

Proposal ini biasanya terdiri dari ;

- a. Tujuan pemberian fasilitas pembiayaan konsumen
- b. Struktur fasilitas pembiayaan yang mencakup harga barang, uang muka, net pembiayaan, bunga, jangka waktu, tipe dan jenis barang.
- c. Latar belakang debitur disertai dengan keterangan mengenai kondisi pekerjaan dan lingkungan tempat tinggalnya.
- d. Analisa resiko
- e. Saran dan kesimpulan<sup>30</sup>

"Keputusan kredit komite merupakan dasar bagi kreditur untuk melakukan pembiayaan atau ditolak." Apabila permohonan debitur ditolak maka harus diberitahukan melalui surat penolakan, sedangkan apabila disetujui maka *marketing department* akan menemiskan tahap berikutnya.

Berdasarkan keputusan kredit komite bagian legal biasanya akan mempersiapkan pengikatan sebagai berikut:

- a. Perjanjian pembiayaan konsumen beserta lampiran-lampirannya.
- b. Jaminan pribadi
- c. Jaminan perusahaan

- d. Pengikatan perjanjian konsumen dapat dilakukan secara bawah tangan yang dilegalisir oleh notaries atau dapat dikatakan secara moril.

Setelah proses penandatanganan perjanjian dilakukan oleh kedua belah pihak selanjutnya kreditur akan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a) Kreditur memerintahkan dealer untuk menyerahkan kendaraan roda dua/mobil yang telah disepakati.
- b) Khusus objek pembiayaan bekas pakai kendaraan akan dilakukan pemeriksaan BPKB ke instansi terkait.

Penerimaan pembayaran dari debitur kepada kreditur (dapat melalui *supplier/dealer*) yang meliputi:

- a) Pembayaran pertama antara lain: uang muka, angsuran pertama (jika *in advance*) premi asuransi untuk tahun pertama, biaya administrasi dan pembayaran pertama lainnya jika ada.
- b) Pembayaran berikutnya yang meliputi: angsuran berikutnya berupa *cheque/-bilyet* giro mundur, pembayaran premi asuransi untuk tahun berikutnya dan pembayaran lainnya jika ada. Setelah melakukan negosiasi harga dan mengisi formulir permohonan serta menandatangani surat perjanjian beliau mem-
- c) bayar uang muka, setelah pembayaran ini beliau baru bisa membawa pulang sepeda motor/mobil.<sup>31</sup>
- d) Setelah barang diserahkan *supplier* kepada debitur selanjutnya *supplier* akan melakukan penagihan kepada kreditur dengan melampirkan: kuitansi penuh, kuitansi uang muka dan atau bukti pelunasan uang muka, *confirm purchase order*, bukti pengiriman dan surat tanda penerimaan barang, gesekan rangka dan mesin, surat pernyataan BPKB, kunci duplikat dan surat jalan.

Sebelum pembayaran barang dilakukan oleh kreditur kepada *supplier*

hal-hal yang akan dilakukan oleh kreditur adalah :

- 1) Melakukan penutupan pertanggungan asuransi perusahaan asuransi yang telah ditunjuk.
- 2) Melakukan pemeriksaan ulang seluruh dokumentasi perjanjian pembiayaan konsumen oleh *credit-legal adminsitration department* dengan, mempergunakan *formcheck list document*.

Setelah seluruh proses pembayaran kepada supplier/dealer dilakukan proses selanjutnya adalah pembayaran angsuran dari debitur sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Adapun sistem pembayaran yang dapat dilakukan oleh perusahaan yaitu; dengan cara cash, *cheque/ bilyet giro*, transfer dan ditagih langsung. Perlu diketahui bahwa penentuansistimpembayaran angsuran telah ditentukan pada waktu marketing proses oleh *collection department* berdasarkan jatuh pembayaran yang diterapkan.

Perlu dijelaskan bahwa monitoring oleh kreditur tidak terbatas hanya pada monitoring pembayaran angsuran kredit juga terhadap jaminan, jangka waktu masa berlakunya jaminan dan masa berlakunya penutupan asuransi. Apabila seluruh kewajiban debitur telah dilunasi maka kreditur akan mengembalikan kepada debitur: jaminan BPKB dan atau sertifikat dan atau invoice/ faktur berserta dokumen lainnya.<sup>32</sup>

## **H. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian diatas, maka kesimpulan yang akan diambil adalah tahapan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan yaitu adanya permohonan, pengecekan dan pemeriksaan lapangan, pembuatan *costumer profile*, pengajuan

proposal, penngikatan, pemesanan barang, pembayaran, penagihan dan monitoring.

## **I. Saran**

Hendaknya perusahaan pembiayaan harus lebih sering melakukan sosialisasi tentang kegiatan dan perkembangan usaha di bidang pembiayaan konsumen agar masyarakat dapat mengetahui secara jelas tentang pembiayaan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul R Saliman, dkk, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan ContohKasus)*, Kencana Renada Media Group, Jakarta 2005
- Ashofa, Burhan.1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Budi Rachmat, *Multi Finance Handbook ( Leasing, Faktoring, Consumer Finance)* Indonesian Perspective, PT. PradnyaParamita, Jakarta, 2004
- Fuady, Munir. 2002. *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*.Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
2001. *Hukum Kontrak (Dar/Sudut Pandang Hukum*

- bisnis).Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Hasan, Iqbal. 2002. *Pokok Materi metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta:GhaliaIndonesia.
- H, S, Salim. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*.Jakarta: Sinar Grafika.
- Moleong, Lexy. 2000. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Purwahit, Patrick. 1986 *Asas Itikat Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Balai Penerbit UNDIP.
- Rachmat, Budi.2002. *Multi Finance Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen*. Jakarta CV Novindo Pustaka Mandiri.
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (suatu Tinjauan Singkat)*, PT Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- Santoso, B.T dan Triandaru S. 2006. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*.Yogyakarta: Salemba Empat.
- Satrio, J.1982. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R dan R Tjitrosudibio.1999.*Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.Jakarta: Pradnya Paramita.
- Syahrani,Ridwan. 1992. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*.Bandung: Alumni Bandung.
- Usman, Husaini.2002. *Metodologi Penelitian Sosial*.Jakarta: BumiAksara.
- Wijaya,Gunawan dan K. Mulyadi. 2003. *Perikatan Yang Lahir Dari Undang undang* .Jakarta: Raja Grafindo Persada.

