

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA GUNA
USAHA KAPAL LAUT DENGAN SKEMA *SALE AND LEASE
BACK* TANPA BALIK NAMA TERLEBIH DAHULU**

TESIS

**SAINT ANDERONIKUS, A.Md., S.H.
0606008664**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

**LEGAL IMPACT TOWARD A SHIP LEASE AGREEMENT
WITH SALE AND LEASE BACK SCHEME WITHOUT PRIOR
CHANGE OF NAME**

THESIS

**SAINT ANDERONIKUS, A.Md., S.H.
0606008664**



**UNIVERSITY OF INDONESIA
LAW FACULTY
MASTER OF NOTARY PROGRAMME
DEPOK
JULY, 2008**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA GUNA
USAHA KAPAL LAUT DENGAN SKEMA *SALE AND LEASE*
BACK TANPA BALIK NAMA TERLEBIH DAHULU**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**SAINT ANDERONIKUS, A.Md., S.H.
0606008664**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Saint Anderonikus, A.Md., S.H.

NPM : 0606008664

Tandatangan : 

Tanggal : 23 Juli 2008



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Saint Anderonikus, A.Md., S.H.
NPM : 0606008664
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Guna Usaha Kapal Laut dengan Skema *Sale and Lease Back* Tanpa Balik Nama Terlebih Dahulu

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prahasto W. P., S.H., LL.M., MCI Arb, FIL

Penguji : Farida Prihatini, S.H., M.H., CN.

Penguji : Miftahul Huda, S.H., LL.M.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 23 Juli 2008

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Saint Anderonikus, A.Md., S.H.
NPM : 0606008664
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Guna Usaha Kapal Laut dengan Skema
Sale and Lease Back Tanpa Balik Nama Terlebih Dahulu**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 23 Juli 2008

Yang Menyatakan,



Saint Anderonikus, A.Md., S.H.

KATA PENGANTAR

Istilah sewa guna usaha mungkin kurang dikenal jika dibandingkan dengan istilah *leasing* yang sudah akrab di telinga para pelaku bisnis. *Leasing* yang saat ini sudah menjadi pilihan atau solusi bagi para pelaku bisnis dalam mengembangkan usahanya, mempunyai peran penting dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi karena dengan *leasing*, para pelaku bisnis dapat memperoleh pembiayaan barang modal dari perusahaan pembiayaan untuk keperluan usahanya. Barang modal yang dibiayai oleh perusahaan pembiayaan beraneka ragam bentuk dan jenisnya, mulai dari sepeda motor, mobil, mesin pabrik, alat berat sampai dengan kapal laut.

Khusus mengenai barang modal berupa kapal laut, ada banyak hal yang harus diperhatikan dalam hal menjadikan kapal laut sebagai obyek dalam perjanjian *leasing* terlebih untuk kapal laut yang telah didaftar karena kapal laut yang telah didaftar menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai barang tidak bergerak. Melalui penelitian ini penulis mencoba menganalisa mengenai hal tersebut. Judul yang diambil penulis dalam penelitian ini adalah “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Guna Usaha Kapal Laut dengan Skema Sale and Lease Back Tanpa Balik Nama Terlebih Dahulu”.

Dengan telah diselesaikannya penelitian ini, penulis ingin menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang begitu mendalam pertama-tama kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan anugerah-Nya yang begitu melimpah kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian ini. Penulis

juga ingin menyampaikan rasa terima kasih yang begitu besar kepada semua orang dan semua pihak yang telah ikut membantu penulis dalam menyusun penelitian ini. Adapun rasa terima kasih ini, penulis ingin sampaikan kepada :

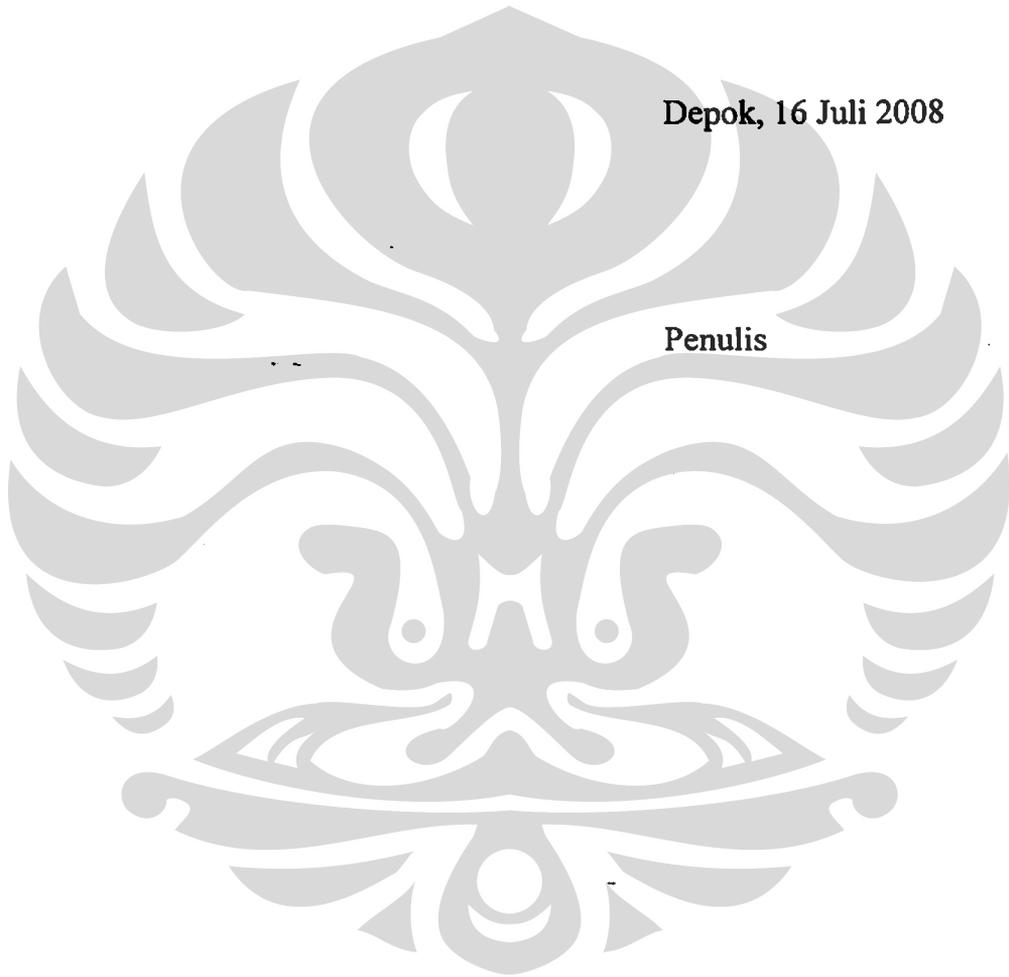
1. Orangtua penulis yang senantiasa mendoakan penulis setiap hari agar penulis dapat menyelesaikan studinya dengan baik.
2. Bapak Prahasto Wahyu Pamungkas, S.H., LL.M., MCIArb, FIL, selaku pembimbing dalam penulisan penelitian ini. Terima kasih atas segala bimbingan dan arahnya yang sangat berharga selama penulisan penelitian ini dari awal hingga akhirnya.
3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., CN., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan.
4. Ibu Agnes Margono, S.H., yang memberikan dukungannya yang sangat berharga kepada penulis baik secara materi maupun rohani selama penulis menempuh studi kenotariatan ini.
5. Orang yang paling penulis cintai dan kasihi, Spica Yona Utoyo yang juga adalah sahabat, teman bicara, teman bertumbuh dalam iman dan juga teman kerja penulis yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan serta semangat kepada penulis setiap hari dalam menyusun penelitian ini.
6. Jaka, Aswan, Nova, *Mbak Ayu*, Melly dan Heryanto untuk segala dukungannya dan terlebih lagi untuk persahabatannya.
7. Untuk seluruh teman-teman Notariat FHUI khususnya angkatan 2006, Sekretariat, petugas Perpustakaan, satpam, ibu-ibu dan bapak-bapak kantin,

Santi dan Titin Barel serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu.

Akhir kata, penulis berharap agar penelitian ini dapat memberikan masukan dalam dunia ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Depok, 16 Juli 2008

Penulis



ABSTRAK

Nama : Saint Anderonikus
NPM : 0606008664
Program : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
Judul : Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Guna Usaha Kapal Laut dengan Skema *Sale and Lease Back* Tanpa Balik Nama Terlebih Dahulu

Transaksi sewa guna usaha atau yang lebih dikenal dengan *leasing* sejak tahun 1974 sudah menjadi salah satu pilihan dan solusi bagi para pelaku bisnis untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam melakukan usahanya. Untuk itu segala sesuatu yang menyangkut transaksi *leasing* ini harus dimengerti dengan jelas baik oleh pihak penyedia jasa pembiayaan dalam bentuk pemberian jasa sewa guna usaha atau yang lebih dikenal dengan *lessor* maupun oleh pengguna jasa sewa guna usaha tersebut atau yang dikenal dengan *lessee*. Kegiatan sewa guna usaha ini terbagi menjadi dua, yaitu sewa guna usaha dengan hak opsi (*Finance Lease*) dan sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*). Selain itu, dalam kegiatan sewa guna usaha pengadaan barang modal dapat juga dilakukan dengan cara membeli barang penyewa guna (*lessee*) oleh *lessor* yang kemudian barang tersebut disewa-guna-usaha kembali oleh *lessee* atau yang lebih dikenal dengan *sale and lease back*. Barang modal yang dibiayai bermacam-macam dan kapal laut adalah salah satu contohnya. Pembiayaan kapal laut yang dituangkan dalam perjanjian sewa guna usaha ini harus dilakukan dengan sangat hati-hati terutama dalam segi hukumnya mengenai status kepemilikan kapal laut, mengingat dalam transaksi sewa guna usaha dengan skema *sale and lease back* status kepemilikan dari kapal laut sebelum dilakukannya transaksi sewa guna usaha berada di tangan *lessee* dan mengingat bahwa ada beberapa hal yang wajib dilakukan agar peralihan hak kepemilikan dari kapal laut tersebut dapat dianggap telah dilakukan dengan sah menurut hukum dan apa akibat hukumnya apabila peralihan hak kepemilikan dari kapal laut tersebut belum dilakukan dengan sah.

ABSTRACT

Name : Saint Anderonikus
NPM : 0606008664
Programme : Master of Notary of Law of University of Indonesia
Title : Legal Impact toward a Ship Lease Agreement with Sale and Lease Back Scheme without Prior Change of Name

Lease transaction or better known as leasing has becoming one of choices and solutions to the entrepreneurs to fulfil their needs in doing their business since 1974. Therefore, all things related to this lease transaction should be understood clearly either by a party which provides the financing service in the form of providing lease service or better known as lessor or by the user of the said lease service or better known as lessee. This leasing activity is divided into two, which are lease with option right (Finance Lease) and lease without option right (Operating Lease). Apart from that, in leasing activity, procurement of capital good can also be done by purchasing the lessee's good by the lessor which afterward such good is leased back by the lessee or better known as sale and lease back. Capital goods which are financed are various and ship is one of the examples. This ship financing which is provided in the lease agreement should be done very carefully especially from the legal point of view with regard to status of ship's ownership, considering that in the lease transaction with sale and lease back scheme the ownership status of the ship prior to the implementation of lease transaction is in the lessee's hand and considering that there are several things which should be conducted in order such transfer of ownership right of the ship can be assumed that it has been conducted legally according to the law and what will be the legal impact if such transfer of ownership right of the ship has not been legally conducted.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	I
ABSTRAK.....	IV
DAFTAR ISI	VI
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. POKOK PERMASALAHAN.....	7
C. METODE PENELITIAN.....	7
D. SISTEMATIKA PENULISAN.....	9
BAB II KEWAJIBAN BALIK NAMA ATAS PERALIHAN HAK MILIK KAPAL LAUT DALAM PERJANJIAN LEASING DENGAN SKEMA SALE AND LEASE BACK.....	11
A. TENTANG LEASING	11
1. <i>Pengertian Leasing</i>	11
2. <i>Dasar Hukum Leasing</i>	18
3. <i>Macam-macam Leasing</i>	25
4. <i>Pihak-pihak dalam Transaksi Leasing</i>	30
5. <i>Hubungan Hukum dalam Transaksi Leasing</i>	31
6. <i>Hak Milik Barang Modal Dalam Perjanjian Leasing</i>	35
7. <i>Hak Opsi dalam Perjanjian Financial Lease</i>	36
B. JUAL BELI DALAM TRANSAKSI LEASING DENGAN SKEMA SALE AND LEASE BACK	38
1. <i>Jual Beli dalam Transaksi Leasing</i>	38
2. <i>Perlunya Penyerahan untuk Memperoleh Hak Milik</i>	40
3. <i>Penyerahan dalam Jual Beli dalam Perjanjian Leasing</i>	42
4. <i>Perjanjian Jual Beli Hanya sebagai Alat Bukti Telah Terjadinya Jual Beli dan Bukan Merupakan Bukti Telah Terjadinya Peralihan Hak Milik</i>	45
C. KAPAL LAUT SEBAGAI OBYEK PERJANJIAN LEASING	47
1. <i>Pengertian Kapal dan Kapal Laut</i>	48
2. <i>Status Hukum Kapal Laut</i>	51
3. <i>Pendaftaran Kapal Laut</i>	54
4. <i>Tujuan Pendaftaran Kapal</i>	56
5. <i>Akibat Hukum Pendaftaran Kapal</i>	56

6. <i>Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pendaftaran Balik Nama Atas Peralihan Hak Milik Kapal Laut</i>	58
--	----

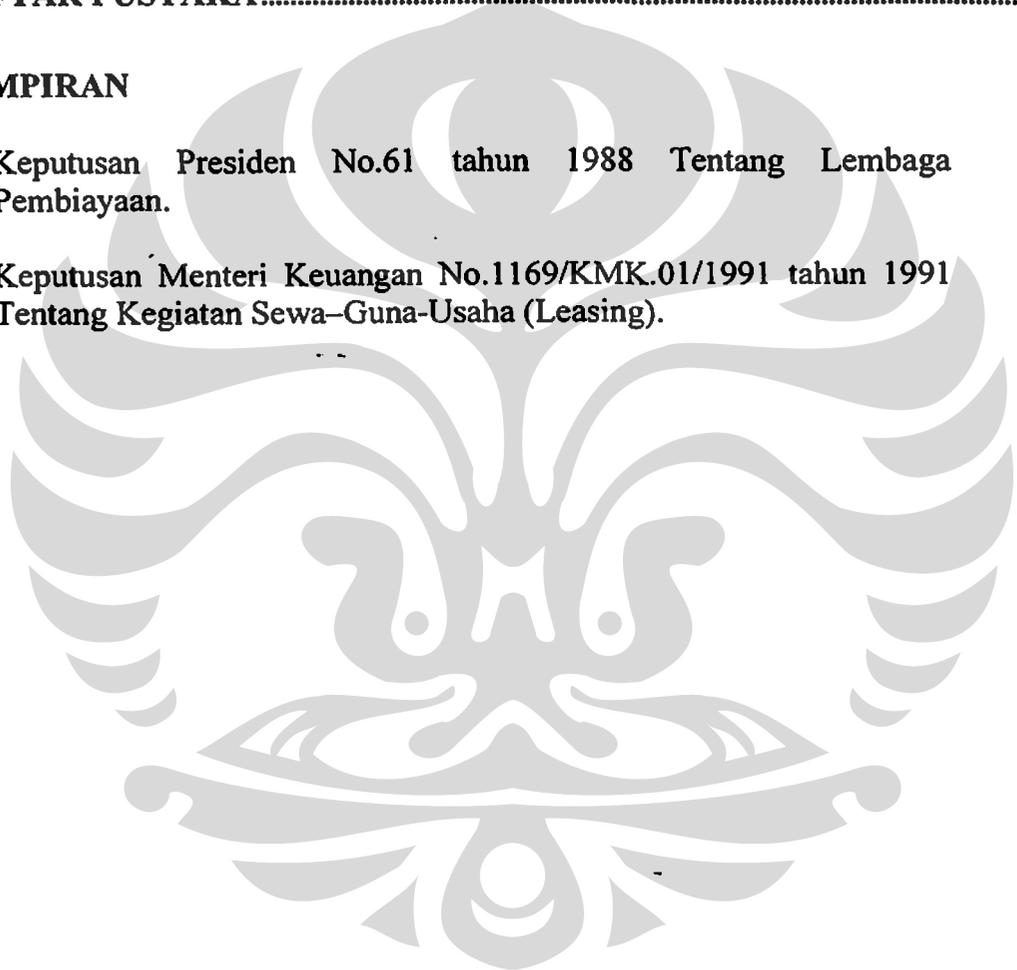
BAB III PENUTUP	63
------------------------------	-----------

A. KESIMPULAN.....	63
B. SARAN.....	65

DAFTAR PUSTAKA	66
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

1. Keputusan Presiden No.61 tahun 1988 Tentang Lembaga Pembiayaan.
2. Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tahun 1991 Tentang Kegiatan Sewa–Guna-Usaha (Leasing).



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Transaksi sewa guna usaha atau yang lebih dikenal dengan *leasing* merupakan transaksi yang saat ini sudah sangat dikenal dan sangat sering dilakukan oleh masyarakat. Sewa guna usaha atau *leasing* tersebut sebenarnya tidak dikenal dalam konsep hukum perdata di Indonesia. Konsep mengenai sewa yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah konsep sewamenyewa biasa, yang dapat dilihat pengaturannya mulai dari pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 dan bukan sewa guna usaha atau *leasing*.

Apabila dilihat dari asal-usulnya, transaksi sewa guna usaha merupakan transaksi yang sering atau lazim dilakukan di negara-negara barat, pertama kali berkembang di Amerika Serikat, dan kemudian menyebar ke Eropa.¹ Namun, dalam perkembangannya transaksi tersebut mulai dikenal oleh negara-negara lain dan negara-negara tersebut mulai mempraktekkan transaksi sewa guna usaha, salah satu dari negara-negara tersebut adalah Indonesia.

Transaksi sewa guna usaha mulai dilakukan dan berkembang di Indonesia sejak tahun 1974, atas persetujuan Menteri Keuangan telah berdiri delapan

¹ Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal. 12.

perusahaan *leasing* yang statusnya sebagai lembaga keuangan non-bank.² Transaksi ini banyak dilakukan oleh berbagai kalangan masyarakat karena sifatnya yang mirip dengan pemberian *kredit yang dilakukan* oleh lembaga-lembaga keuangan berbentuk *bank yang walaupun ternyata dari segi prinsip hukumnya sangat jauh berbeda dengan transaksi kredit.*

Sejak pertama kali dilakukan pada tahun 1974 tersebut, transaksi sewa guna usaha ini kemudian berkembang cukup pesat karena seiring dengan perkembangan zaman dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan pembiayaan barang modal. Hal ini mengindikasikan bahwa transaksi sewa guna usaha kian dikenal pelaku usaha nasional.

Hal ini menurut penulis apabila dilihat dari kebutuhan masyarakat dan kondisi geografis negara Indonesia, merupakan suatu hal yang sangat wajar mengingat sebagian besar wilayah Indonesia terdiri dari perairan dan Indonesia juga merupakan negara kepulauan dan yang dengan demikian menjadikan kapal laut menjadi sebuah suatu kebutuhan yang mendasar dan sangat penting dalam hal untuk memperlancar transportasi di perairan.

Seperti yang telah disebutkan di atas, transaksi sewa guna usaha tidak dikenal dalam konsep hukum perdata Indonesia, namun transaksi ini sudah sangat dikenal dan sering dilakukan dalam dan oleh berbagai kalangan masyarakat. Menurut penulis, yang membuat transaksi ini begitu menarik sehingga sering dilakukan oleh berbagai kalangan masyarakat adalah karena proses untuk mendapatkan pembiayaan berupa barang modal dari perusahaan pembiayaan

² Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia 1987), hal. 9.

tersebut relatif lebih mudah atau tidaklah sesulit apabila harus meminjam uang dari bank. Melihat hal tersebut, pemerintah sejak tahun 1974 mulai mengatur mengenai transaksi sewa guna usaha ini dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor: Kep-122/MK/IV/2/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974, Nomor: 30/Kpb/I/1974, tertanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing³ yang pada hakekatnya mengatur mengenai lembaga apa yang dapat memberikan pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan jasa sewa guna usaha ini. Surat Keputusan Bersama tersebut kemudian diikuti dengan peraturan-peraturan lainnya yang khusus mengatur mengenai transaksi sewa guna usaha. Namun sayangnya, sampai dengan hari ini pemerintah belum mengeluarkan undang-undang yang khusus mengatur mengenai transaksi sewa guna usaha padahal dalam prakteknya, transaksi ini sangat sering dilakukan dalam masyarakat dan bahwa transaksi sewa guna usaha ini sudah menjadi suatu kebutuhan yang penting bagi para pelaku usaha untuk dapat mengembangkan usahanya.

Transaksi sewa guna usaha ini berdasarkan Keputusan Menteri Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*), terbagi menjadi dua, yaitu sewa guna usaha dengan hak opsi ("Finance Lease") dan Sewa guna usaha tanpa hak opsi ("Operating Lease"). Selain itu, menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, dalam kegiatan sewa guna usaha, pengadaan barang modal dapat juga dilakukan dengan cara membeli barang penyewa guna usaha atau yang biasa disebut dengan

³ Ibid.

lessee yang kemudian disewagunausahakan kembali atau yang lebih dikenal dengan *Sale and Lease Back*. Dalam penelitian ini, yang akan lebih banyak dibahas adalah transaksi sewa guna usaha yang dilakukan dengan skema *Sale and Lease Back* tersebut.

Tujuan dari transaksi sewa guna usaha ini secara umum adalah untuk memberikan pembiayaan berupa barang modal bagi para pelaku usaha yang membutuhkannya. Sebagaimana telah disebutkan di atas, salah satu barang modal yang menjadi obyek dalam transaksi sewa guna usaha ini adalah kapal laut.

Khusus mengenai pembiayaan kapal laut ini, dalam prakteknya tidak semudah seperti pembiayaan barang-barang modal lainnya, contohnya kendaraan bermotor, mesin, dan lain-lain. Hal ini disebabkan karena ada banyak peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai kapal laut itu sendiri, mulai dari status kepemilikannya, penggunaannya, pendaftarannya, peralihan hak miliknya, pengadaannya, izin-izinnya dan lain-lain. Oleh karena itu, untuk pembiayaan kapal laut ini harus dilakukan dengan lebih hati-hati terutama dalam segi hukumnya agar masing-masing pihak dalam transaksi sewa guna usaha ini benar-benar memahami hak-hak dan kewajiban-kewajibannya.

Tindakan yang lebih hati-hati ini perlu untuk dilakukan, terlebih dalam hal pelaksanaan transaksi sewa guna usaha dengan skema *Sale and Lease Back*. Hal yang sangat penting untuk diperhatikan dalam hal ini adalah mengenai status kepemilikan kapal laut, mengingat dalam transaksi sewa guna usaha dengan skema *Sale and Lease Back* ini status kepemilikan dari kapal laut sebelum dilakukannya transaksi sewa guna usaha tersebut berada di tangan lessee dan

mengingat bahwa ada beberapa hal yang wajib dilakukan agar peralihan hak kepemilikan dari kapal laut tersebut dapat dianggap telah dilakukan dengan sah menurut hukum.

Hal ini sangat penting karena apabila transaksi tersebut dilakukan dengan tidak mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dikemudian hari nantinya akan timbul berbagai macam persoalan hukum dan yang pada akhirnya dapat merugikan salah satu atau bahkan kedua belah pihak dengan dilakukannya transaksi sewa guna usaha tersebut. Karena didalam prakteknya, pelaksanaan transaksi sewa guna usaha dengan skema *Sale and Lease Back* khususnya dengan obyek sewa guna usaha berupa kapal laut tidaklah semudah teori dan prinsip hukum dasar dari transaksi sewa guna usaha dan perkapalan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tertentu, yaitu karena alasan untuk mencari kemudahan, ekonomis ataupun alasan perpajakan, baik perusahaan pembiayaan itu sendiri maupun penyewa guna usaha yang memiliki kapal laut dan yang membutuhkan pembiayaan sering kali melakukan penyimpangan-penyimpangan atau tidak mengikuti hal-hal yang telah diatur atau diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai kapal laut dalam melakukan transaksi *leasing* dengan skema *Sale and Lease Back*. Penyimpangan-penyimpangan atau tidak diikutinya hal-hal yang telah diatur atau diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan tersebut khususnya dilakukan dalam hal peralihan hak milik kapal laut. Dari satu sisi hal tersebut memang menguntungkan, tapi dari sisi lain, hal tersebut

mungkin justru dapat membawa kerugian yang cukup bahkan material apabila tidak didukung dengan pengamanan yang maksimal dari sisi hukum.

Hal yang paling pokok atau utama dari transaksi sewa guna usaha dengan skema *Sale and Lease Back* dengan obyek sewa guna usaha berupa kapal laut adalah status kepemilikan dari obyek sewa guna usaha, yaitu kapal laut itu sendiri. Karena, hal tersebut berkaitan erat dengan prinsip dasar dari transaksi sewa guna usaha mengenai status kepemilikan obyek sewa guna usaha dan yang akhirnya juga sangat berkaitan dengan kepentingan perusahaan pembiayaan atau yang menyewa-guna-usahakan atau yang juga disebut dengan *lessor* apabila dikemudian hari timbul sengketa dengan penyewa-guna-usaha atau *lessee*, atau sengketa dengan atau tuntutan dari pihak ketiga mengenai status kepemilikan dari kapal laut tersebut.

Melalui tulisan ini, penulis akan mencoba menganalisis mengenai hal-hal yang seharusnya dilakukan baik oleh *lessor* maupun *lessee* menurut peraturan perundang-undangan dan apa akibat hukumnya apabila hal-hal tersebut tidak dilakukan atau simpangi dalam pelaksanaan transaksi sewa guna usaha dengan obyek sewa guna usaha berupa kapal laut, khususnya dalam hal status kepemilikan dan peralihan hak kepemilikan dari kapal laut tersebut selama perjanjian sewa guna usaha berlangsung dan dalam hal tidak dilakukannya balik nama atas peralihan hak kepemilikan kapal laut tersebut.

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, makayang menjadi pokok-pokok permasalahan dan yang akan dibahas pada penulisan ini adalah:

1. Bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian jual beli yang dibuat dalam rangka pelaksanaan Perjanjian Sewa Guna Usaha dengan *Skema Sale and Lease Back* sebagai alat bukti dalam hal terjadinya peralihan hak kepemilikan kapal laut?
2. Wajibkah balik nama dalam peralihan hak kepemilikan atas kapal laut yang telah didaftar dan bagaimana akibat hukumnya apabila balik nama tersebut tidak dilakukan?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan, yaitu suatu cara pengumpulan data yang bersumber dari bahan kepustakaan. Data yang akan digunakan oleh penulis adalah data sekunder dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen. Penelitian ini bersifat normatif, karena penelitian ini mengenai norma hukum tertulis. Penelitian yang penulis lakukan ini dilihat dari sifatnya adalah penelitian analitis karena penelitian ini menganalisa kekuatan hukum dari perjanjian jual beli yang dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa guna usaha dengan skema *Sale and Lease Back* untuk obyek sewa guna usaha berupa kapal laut dan apa akibat hukumnya terhadap perjanjian jual beli dan perjanjian sewa guna usaha tersebut apabila terhadap jual beli kapal laut tersebut tidak diikuti dengan balik nama.

Asas-asas hukum yang dipakai untuk menganalisa mengenai transaksi sewa guna usaha dan pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini antara lain asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 alinea pertama KUHPerdara) yang mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan asas konsesualisme (Pasal 1320 KUHPerdara) yang berarti pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Selain itu, akan dibahas pula mengenai sifat “obligator” dari perjanjian jual beli.

Data kepustakaan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain Undang-Undang No.17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran, Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun 2002 Tentang Perkapalan, Keputusan Presiden No. 61 tahun 1988, LN No.53 tahun 1998 Tentang Lembaga Pembiayaan, Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa-Guna-Usaha (Leasing) dan Peraturan Menteri Keuangan No. 84/PMK.012/2006 Tahun 2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan. Bahan hukum sekunder terdiri dari literatur hukum, tulisan hukum serta pendapat hukum. Bahan hukum tersier terdiri dari bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan data kepustakaan tersebut, dilakukan analisis dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif dan evaluatif. Dengan demikian, hasil penelitian ini berbentuk evaluatif analisis.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan yang menggambarkan isi dari penelitian ini dibagi menjadi tiga bab, yaitu sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab II KEWAJIBAN BALIK NAMA ATAS PERALIHAN HAK MILIK KAPAL LAUT DALAM PERJANJIAN *LEASING* DENGAN *SKEMA SALE AND LEASE BACK*

Pembahasan dan analisa dalam bab ini dibagi menjadi tiga, yaitu mengenai *leasing* itu sendiri, jual beli dalam transaksi *leasing* dengan skema sale and lease back dan kapal laut sebagai obyek perjanjian *leasing*. Bagian pertama membahas mengenai pengertian *leasing*, dasar hukum *leasing*, macam-macam *leasing*, pihak-pihak yang terkait dalam transaksi *leasing*, hubungan hukum dalam transaksi *leasing*, hak milik barang modal dalam perjanjian *leasing*, hak opsi dalam perjanjian financial lease. Bagian kedua membahas mengenai jual beli dalam transaksi *leasing*, perlunya penyerahan untuk memperoleh hak milik, penyerahan dalam jual beli dalam perjanjian *leasing* dan perjanjian jual beli hanya sebagai alat bukti telah terjadinya jual beli dan bukan merupakan bukti telah terjadinya

peralihan hak milik. Terakhir bagian ketiga membahas mengenai pengertian dari kapal dan kapal laut, status hukum kapal laut, pendaftaran kapal laut, tujuan pendaftaran kapal, akibat hukum pendaftaran kapal, akibat hukum tidak dilakukannya pendaftaran balik nama atas peralihan hak milik kapal laut.

BAB III PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dari keseluruhan penulisan ini yang terdiri dari kesimpulan dan saran.



BAB II

KEWAJIBAN BALIK NAMA ATAS PERALIHAN HAK MILIK KAPAL LAUT DALAM PERJANJIAN *LEASING* DENGAN SKEMA *SALE AND LEASE BACK*

Sebelum membahas mengenai adanya suatu kewajiban untuk melakukan pendaftaran balik nama atas peralihan hak milik kapal laut dalam perjanjian *leasing* dengan *skema sale and lease back*, maka terlebih dahulu akan dibahas mengenai *leasing* itu sendiri dan jual beli atas kapal laut dalam perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* sebagai perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik kapal laut.

A. TENTANG LEASING

1. Pengertian *Leasing*

Seperti yang telah disebutkan pada bagian awal Bab I, transaksi sewa guna usaha atau yang lebih dikenal oleh masyarakat sebagai *leasing* mulai dilakukan dan berkembang di Indonesia sejak tahun 1974. Namun, walaupun telah dipraktekkan sejak tahun 1974, masih banyak masyarakat yang belum mengerti dengan jelas pengertian dan konsep dari *leasing* itu sendiri. Masih banyak orang yang menganggap bahwa *leasing* itu sama dengan kredit-kredit yang diberikan oleh bank-bank. Padahal, antara *leasing* dengan kredit mempunyai perbedaan yang sangat mendasar. Untuk mengetahui apa sebenarnya *leasing* itu, di bawah ini akan dijelaskan mengenai pengertian dari *leasing*.

Istilah *leasing* sebenarnya merupakan terjemahan yang diambil dari bahasa Inggris *leasing* yang berasal dari kata *lease*, yang berarti sewa-menyewa.⁴ Dalam bahasa Indonesia *leasing* sering diistilahkan dengan “sewa guna usaha”. Kata *lease* itu sendiri menurut Black’s Law Dictionary, adalah sebagai berikut⁵:

Lease, A contract by which a rightful possessor of real property conveys the right to use and occupy the property in exchange for consideration, usu. Rent.
– Also termed *lease agreement*; *lease contract*.

Meskipun demikian, antara *leasing* dan sewa-menyewa biasa tidaklah sama. Ada beberapa persyaratan dan kriteria tersendiri yang membedakan antara *leasing* (sewa guna usaha) dengan sewa-menyewa.⁶

Yang dimaksud dengan *leasing* menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. KEP-122/MK/IV/2/1974, No. 32/M/SK/2/1974, No. 30/Kpb/I/1974, tentang Perizinan Usaha 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 membeli barang-barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu *leasing* berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Kemudian, menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa-Guna-Usaha (*Leasing*) juncto

⁴ Lihat juga pendapat Munir Fuady yang mengatakan bahwa istilah *leasing* ini dipakai karena pada dasarnya *leasing* memang adalah sewa-menyewa. Munir Fuady, *loc. cit.*, hal. 7.

⁵ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, (St. Paul: Thomson West, 2004), hal. 907.

⁶ Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 47.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tahun 2006 tentang

Perusahaan Pembiayaan, yang dimaksudkan dengan *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 dipergunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembiayaan secara berkala.

The Equipment Leasing Association di London, Inggris memberikan definisi *leasing* sebagai berikut:

Leasing adalah perjanjian antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh *lessee*. Hak pemilikan atas barang modal tersebut ada pada *lessor* sedangkan *lessee* hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.⁷

Dari berbagai pengertian mengenai *leasing* di atas, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi unsur-unsur dari suatu *leasing* adalah sebagai berikut⁸:

a. Suatu Pembiayaan

Kegiatan *leasing* adalah suatu bentuk kegiatan usaha yang bertujuan untuk memberikan kemudahan pembiayaan kepada suatu perusahaan atau individu tertentu yang membutuhkannya. Pembiayaan disini tidak dilakukan dalam bentuk pemberian sejumlah dana, tetapi dalam bentuk penyediaan peralatan atau barang modal yang akan digunakan dalam proses produksi⁹.

⁷ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2001), hal. 8. Bandingkan juga dengan pendapat Frank Taira Supit, yang memberikan pengertian *leasing* sebagai "Company financing in the form of providing capital goods with the user making periodical payments. User would have option to buy the capital goods or to prolong the *leasing* period on the basis of the remaining value". Frank Taira Supit, *The Legal Aspects of Leasing*, (Institute for International Research, 1982), hal. 1

⁸ Munir Fuady, *loc. cit.*, hal. 10-12.

Pembiayaan barang modal ini dilakukan oleh perusahaan sewa guna usaha (*leasing company*), yang menurut Pasal 1 angka (9) Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan¹⁰:

melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara "*Finance lease*" maupun "*Operating lease*" untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh perusahaan sewa guna usaha (*leasing company*) tersebut termasuk ke dalam kategori lembaga pembiayaan yang didefinisikan oleh Pasal 1 angka (2) Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan sebagai:

kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat

Kegiatan pembiayaan tersebut merupakan kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, yang definisinya menurut Pasal 1 angka (5) Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan juncto Pasal 1 huruf b Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tahun 2006 tentang Perusahaan Pembiayaan¹¹ adalah sebagai berikut:

badan usaha di luar Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan yang termasuk dalam bidang usaha Lembaga Pembiayaan

⁹ Sunaryo, *loc. cit.*, hal. 48.

¹⁰ Indonesia, *Keputusan Presiden Tentang Lembaga Pembiayaan*, Keppres No. 61 tahun 1988, LN No.53 tahun 1998.

¹¹ Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Perusahaan Pembiayaan*, PMK No. 84/PMK.012/2006 Tahun 2006.

b. Penyediaan Barang Modal

Kemudian, unsur berikutnya dari *leasing* adalah adanya penyediaan barang modal¹² Penyediaan barang modal ini biasanya dilakukan oleh pihak *supplier* atas biaya dari *lessor*. Barang modal tersebut kemudian akan dipergunakan oleh *lessee* untuk kepentingan usahanya. Barang modal ini sangat bervariasi, misalnya berupa mesin-mesin, pesawat terbang, kapal laut, peralatan kantor seperti komputer, mesin foto copy, kendaraan bermotor, dan sebagainya.

c. Keterbatasan Jangka Waktu

Selanjutnya, unsur dari *leasing* tersebut adalah adanya jangka waktu yang terbatas. Jangka waktu *leasing* dimulai sejak diterimanya barang modal oleh *lessee* sampai dengan berakhirnya perjanjian *leasing*¹³ dimana jangka waktu tersebut sudah ditentukan berdasarkan undang-undang.

Hal ini merupakan salah satu yang membedakan antara sewa-menyewa biasa dengan sewa guna usaha (*leasing*). Dalam sewa menyewa biasa tidak ditentukan secara spesifik mengenai keharusan adanya jangka waktu tertentu, sedangkan dalam *leasing* jangka waktunya dibatasi. Dalam

¹²Barang modal tersebut menurut Pasal 1 huruf b Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa-Guna-Usaha (*Leasing*) didefinisikan sebagai setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (*plant*), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan ataupun memperlancar produksi barang atau jasa oleh *lessee*.

¹³ Sunaryo, *loc. cit.*, hal. 48.

perjanjian *leasing* harus ditentukan untuk berapa tahun perjanjian *leasing* tersebut berlaku.

Selanjutnya setelah jangka waktu tertentu tersebut berakhir, ditentukan pula bagaimana status kepemilikan dari barang tersebut dengan pemberian hak opsi kepada *lessee*.¹⁴

d. Pembayaran Kembali Secara Berkala

Pembiayaan yang dimaksud dalam *leasing* adalah pembiayaan dimana *lessor* membayar secara penuh dan lunas harga barang modal yang diperlukan *lessee* kepada pihak penjual/*supplier*. Oleh karena telah dibayar dengan lunas, maka kemudian menjadi kewajiban *lessee* untuk mengangsur pembayaran kembali harga barang modal tersebut beserta dengan bunga yang telah disepakati bersama kepada *lessor*. Besar dan lamanya angsuran yang harus dilakukan oleh *lessee* adalah sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian *leasing*. Dengan kata lain, *lessee* diwajibkan untuk membayar kepada *lessor* harga barang modal secara angsuran, sebagai imbalan penggunaan barang modal tersebut berdasarkan perjanjian *leasing*.¹⁵

¹⁴ Dalam hubungan antara *leasing* dengan hak opsi, maka oleh Pasal 3.b. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa-Guna-Usaha (*Leasing*) ditentukan bahwa jangka waktu *leasing* ditetapkan dalam tiga kategori sebagai berikut: (i) Jangka Singkat, yaitu minimal dua tahun, dan berlaku bagi barang modal golongan I, (ii) Jangka Menengah, yaitu minimal tiga tahun, dan berlaku bagi barang modal golongan II dan III, dan (iii) Jangka Panjang, yaitu minimal tujuh tahun, dan berlaku bagi golongan bangunan. Penggolongan barang modal kepada golongan I, II, dan III tersebut sesuai penggolongan dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan.

¹⁵ Sunaryo, *op. cit.*, hal. 48.

e. Hak Opsi untuk Membeli Barang Modal

Sebagaimana telah disebutkan di atas, dalam *leasing* juga ada unsur mengenai hak opsi yang dimiliki oleh *lessee*, yaitu hak untuk membeli barang modal pada saat tertentu dengan syarat tertentu pula atau hak untuk memperpanjang perjanjian *leasing*.¹⁶ Mengenai hak untuk membeli barang modal pada saat tertentu dengan syarat tertentu, artinya, di akhir masa *leasing*, *lessee* diberikan hak untuk dapat membeli barang modal tersebut dengan harga yang telah disepakati terlebih dahulu dalam perjanjian *leasing*.¹⁷

Sedangkan hak untuk memperpanjang perjanjian *leasing*, artinya, *lessee* diberikan hak untuk kembali menyewa-guna-usaha barang modal tersebut dengan memperpanjang perjanjian *leasing* yang bersangkutan.¹⁸

f. Nilai Sisa (Residu)

Nilai sisa merupakan besarnya jumlah uang yang harus dibayar oleh *lessee* kepada *lessor* di akhir masa berlakunya perjanjian *leasing* dan dimana *lessee* melaksanakan hak opsinya untuk membeli barang modal.¹⁹

¹⁶ Indonesia, *Keputusan Menteri Keuangan Tentang Kegiatan Sewa-Guna-Usaha (Leasing)*, KMK No.1169/KMK.01/1991 tahun 1991, Pasal 11.

¹⁷ *Ibid*, Pasal 1 huruf k juncto Pasal 11 ayat (1).

¹⁸ *Ibid*, Pasal 11 ayat (2).

¹⁹ Mengenai Nilai Sisa ini seperti telah disebutkan sebelumnya biasanya sudah terlebih dahulu ditentukan bersama dalam perjanjian *leasing*. *Ibid*, Pasal 1 huruf k juncto Pasal 11 ayat (1).

2. Dasar Hukum *Leasing*

Sebagaimana telah disebutkan dalam Bab I, transaksi *leasing* mulai dilakukan dan berkembang di Indonesia sejak tahun 1974. Sejak saat itu, pemerintah pada tahun yang bersamaan mulai mengatur mengenai transaksi *leasing* ini. Namun sayangnya, sampai dengan hari ini pemerintah belum juga mengeluarkan undang-undang yang secara khusus mengatur mengenai transaksi *leasing* padahal dalam prakteknya, transaksi ini sangat sering dilakukan dalam masyarakat, terlebih saat ini. Di Indonesia, peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai lembaga ini adalah sebagai berikut:

- a. Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perindustrian, dan Menteri Perdagangan No. 122, No. 32, No. 30 Tahun 1974 tanggal 7 Februari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- b. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 649 Tahun 1974 tanggal 6 Mei 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing.
- c. Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 650 Tahun 1974 tanggal 6 Mei Tahun 1974.

Ketiga surat keputusan menteri tersebut di atas merupakan titik awal sejarah perkembangan pengaturan mengenai *leasing* sebagai lembaga usaha pembiayaan di Indonesia²⁰.

Selain itu, Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati berpendapat bahwa *leasing* sebagai salah satu bentuk bisnis pembiayaan bersumber dari berbagai ketentuan hukum, baik perjanjian maupun perundang-undangan²¹. Perjanjian

²⁰ Sunaryo, *op. cit.*, hal. 48.

adalah sumber hukum utama transaksi *leasing* dari segi perdata, adapun perundang-undangan adalah sumber hukum utama sewa guna usaha dari segi publik.²²

a. Segi Hukum Perdata

Ada 2 (dua) sumber hukum perdata yang mendasari kegiatan sewa guna usaha, yaitu asas kebebasan berkontrak dan perundang-undangan di bidang hukum perdata.

(i) Asas Kebebasan Berkontrak

Hubungan hukum yang terjadi dalam kegiatan *leasing* selalu dibuat secara tertulis atau dengan perjanjian tertulis (kontrak) sebagai dokumen hukum yang menjadi dasar kepastian hukum (*legal certainty*).²³ Kontrak *leasing* ini dibuat berdasarkan atas asas kebebasan berkontrak yang memuat rumusan kehendak berupa hak dan kewajiban dari pihak *lessor* dan pihak *lessee*.

Kontrak *leasing* merupakan dokumen hukum utama (*main legal document*) dari transaksi *leasing* yang dibuat secara sah dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akibat hukum kontrak yang dibuat secara sah, maka akan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak, yaitu *lessor*

²¹ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 214.

²² Sunaryo, *op. cit.*, hal. 49.

²³ Pasal 9 ayat (1) KMK No. 1169/KMK.01/1991.

dan *lessee* (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota). Konsekuensi yuridis selanjutnya, maka kontrak *leasing* tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik (*in good faith*) dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Kontrak *leasing* berfungsi sebagai dokumen bukti yang sah bagi *lessor* dan *lessee*.

(ii) Undang-Undang di Bidang Hukum Perdata

Sumber hukum *leasing* yang berasal dari undang-undang di bidang perdata, yaitu ketentuan sewa-menyewa dalam buku di luar KUHPerdota yang mengatur aspek perdata dari sewa guna usaha.

1. Perjanjian sewa-menyewa

Perjanjian atau kontrak *leasing* termasuk bentuk khusus dari perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548-1580 KUHPerdota. Kekhususan dari perjanjian *leasing* dari perjanjian sewa-menyewa pada umumnya adalah adanya spesifikasi tertentu terhadap subjek/pihak dan objek pada perjanjian *leasing*. Subjek atau pihak-pihak dalam perjanjian *leasing* adalah *lessor* dan *lessee* yang sama-sama berstatus sebagai perusahaan. Namun dalam hal tertentu, *lessee* dalam perjanjian *leasing* dapat juga berupa perorangan atau individu.

Adapun kekhususan dari objek perjanjian *leasing* yaitu berupa barang modal yang akan digunakan oleh *lessee* untuk menjalankan usahanya. Dengan demikian, ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1548-1580 KUHPerdota dapat berlaku terhadap dan

sejauh relevan dengan *leasing*, kecuali jika dalam perjanjian ditentukan secara khusus menyimpang.

2. Segi Perdata di luar KUHPerdata

Sumber hukum transaksi *leasing* yang berupa undang-undang d bidang hukum perdata di luar KUHPerdata, adalah Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 dan peraturan pelaksanaannya menjadi sumber hukum dalam sewa guna usaha, karena bentuk badan usaha perusahaan *leasing* dapat berupa Perseroan Terbatas (PT). Dengan demikian, cara pendirian perusahaan *leasing* harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Adapun Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya berlaku bagi sewa guna usaha apabila bentuk badan usaha perusahaan sewa guna usaha tersebut adalah koperasi, sehingga didalam pendirian dan kegiatannya juga harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut.

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya menjadi sumber hukum sewa guna usaha apabila perusahaan sewa guna usaha mengadakan perjanjian mengenai hak-hak atas tanah serta pendaftarannya. Adapun Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan peraturan pelaksanaannya berlaku pada *leasing* apabila *lessor* melakukan pelanggaran kewajiban dan larangan undang-undang yang secara perdata merugikan konsumen, yaitu *lessee*.

b. Segi Hukum Publik

Sebagai usaha yang bergerak di bidang jasa pembiayaan sewa guna usaha, kegiatan usaha tersebut banyak menyangkut kepentingan publik terutama yang bersifat administratif. Oleh karena itu, perundang-undangan yang bersifat publik yang relevan berlaku pula pada *leasing*. Perundang-undangan tersebut terdiri atas undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan presiden, dan keputusan menteri.

(i) Undang-Undang di Bidang Hukum Publik

Berbagai undang-undang di bidang administrasi negara yang menjadi sumber hukum utama sewa guna usaha adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 tentang Wajib Daftar Perusahaan dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya undang-undang ini apabila perusahaan sewa guna usaha berurusan dengan

- pendaftaran perusahaan pada waktu pendirian, pendaftaran ulang, dan pendaftaran likuidasi perusahaan.
2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *juncto* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya undang-undang ini apabila perusahaan sewa guna usaha berhubungan dengan bank.
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1991 dan peraturan pelaksanaannya, semuanya tentang Perpajakan. Berlakunya undang-undang ini karena perusahaan sewa guna usaha wajib membayar pajak-pajak yang berhubungan dengan kegiatan usahanya.
 4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya undang-undang ini karena perusahaan sewa guna usaha wajib melakukan pembukuan perusahaan dan pemeliharaan dokumen perusahaan.
 5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan pelaksanaannya. Berlakunya undang-undang ini apabila perusahaan sewa guna usaha melakukan pelanggaran kewajiban dan larangan undang-undang yang merugikan konsumen, yaitu *lessee*.

(ii) Peraturan tentang Lembaga Pembiayaan

Peraturan tentang lembaga pembiayaan yang mengatur sewa guna usaha antara lain adalah:

1. Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan. Didalamnya memuat tentang pengakuan bahwa sewa guna usaha sebagai salah satu bentuk usaha dari lembaga pembiayaan. Bentuk hukum perusahaan sewa guna usaha adalah perseroan terbatas atau koperasi, dan dalam kegiatannya dilarang menarik dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, tabungan, dan surat sanggup (*promissory note*).
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan, yang kemudian diubah dan disempurnakan dengan Keputusan Menteri Nomor 468 Tahun 1995. Dalam Keputusan Menteri Keuangan ini mengatur tentang kegiatan sewa guna usaha, izin usaha, besaran modal, pembinaan dan pengawasan, serta sanksi apabila perusahaan sewa guna usaha melakukan kegiatan yang bertentangan dengan ketentuan dari Keputusan Menteri Keuangan tersebut.
3. Peraturan khusus tentang sewa guna usaha, yaitu Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing). Dalam keputusan tersebut diatur tentang kegiatan usaha, perjanjian sewa guna usaha, pelaksanaan

hak opsi, perlakuan akuntansi, perlakuan perpajakan, pelaporan, dan sanksi pelanggaran.

4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tahun 2006 tentang Perusahaan Pembiayaan. Dalam peraturan menteri keuangan tersebut diatur tentang kegiatan perusahaan pembiayaan, tata cara pendirian perusahaan pembiayaan, modal dan kepemilikan perusahaan pembiayaan, merger, konsolidasi dan akuisisi perusahaan pembiayaan, pinjaman dan penyertaan perusahaan pembiayaan, pencabutan usaha dan sanksi.

3. **Macam-macam *Leasing***

Pada prinsipnya ada dua macam bentuk *leasing*, yaitu *leasing yang* berbentuk *finansial* dan *leasing yang* berbentuk *operating*.²⁴ Namun demikian terdapat juga berbagai bentuk lainnya yang lebih merupakan derivatif dari kedua bentuk pokok tersebut. Untuk itu akan ditinjau satu per satu.

a. *Finance lease*

Finance lease sering juga disebut *full pay out lease* atau *capital lease*.

Pada jenis transaksi ini, *lessee* menghubungi *lessor* untuk memilih, memesan, memeriksa, dan memelihara barang modal yang dibutuhkan.²⁵

²⁴ *Ibid*, Pasal 2 ayat (1).

²⁵ Sunaryo, *op. cit.*, hal. 56.

Dalam *finance lease* ini, kontrak *leasing* meliputi jangka waktu lebih singkat dari umur ekonomis barang modal yang disewakan²⁶. Selama masa *leasing lessee* membayar sewa secara berkala dari jumlah seluruh pembiayaan barang modal yang dilakukan oleh *lessor* ditambah dengan bunga dari pembiayaan tersebut dan pembayaran nilai sisa (*residual value*) apabila *lessee* akan melaksanakan hak opsi belinya pada saat berakhirnya perjanjian *leasing*. Pada akhir perjanjian *leasing*, *lessee* mempunyai hak opsi atas barang modalnya.

Pada kontrak *leasing* jenis ini, *lessor* mengharapkan dapat menerima kembali seluruh harga barang modal yang disewa-guna-usahakan, termasuk biaya-biaya lainnya seperti bunga, pajak, asuransi, biaya pemeliharaan dan sebagainya. Oleh karena itu biaya sewa yang harus dibayar oleh *lessee* akan meliputi juga biaya-biaya tersebut, disamping harga barang modal yang disewa-guna-usahanya. Perjanjian *finance lease* ini biasanya tidak dapat dibatalkan/diputuskan secara sepihak di tengah jalan, kecuali jika pihak *lessee* tidak memenuhi perjanjian kontrak²⁷.

Menurut Black's Law, definisi dari *finance lease* adalah sebagai berikut²⁸:

Finance lease. A fixed-term lease used by a business to finance capital equipment. • The lessor's service is usu. limited to financing the asset, and the lessee pays maintenance cost and taxes and has the option of purchasing the asset at lease-end for a nominal price. Finance leases strongly resemble security agreements and are written almost exclusively

²⁶ Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hal. 12.

²⁷ *Ibid*, hal. 13.

²⁸ Bryan A. Garner, *loc. cit.*, hal. 908.

by financial institutions as a way to help a commercial customer obtain an expensive capital item that the customer might not otherwise be able to afford. – also termed full payout lease; tripartite lease.

Dengan demikian, ciri-ciri dari *finance lease* adalah:

- (i) barang modal dapat dalam bentuk barang bergerak atau tidak bergerak yang berumur maksimum sama dengan masa kegunaan ekonomis barang tersebut;
- (ii) barang modal tetap milik *lessor* sampai berlakunya hak opsi;
- (iii) jumlah sewa yang dibayar secara angsuran per bulan meliputi biaya perolehan barang ditambah biaya-biaya lain dan keuntungan (*spread*) yang diharapkan *lessor*;
- (iv) besarnya harga sewa dan hak opsi harus menutupi harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*;
- (v) jangka waktu berlakunya kontrak *leasing* relatif panjang;
- (vi) resiko biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan asuransi ditanggung oleh *lessee*;
- (vii) kontrak *leasing* tidak dapat dibatalkan sepihak oleh *lessor*;
- (viii) pada masa akhir kontrak *lessee* diberi hak opsi untuk membeli barang modal tersebut atau memperpanjang masa kontraknya.

Sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) ini dalam prakteknya ada beberapa macam bentuk variatif, beberapa diantaranya adalah *direct lease* dan *sale and lease back*.

- (i) *Direct lease*

Direct lease disebut juga *true lease*, merupakan suatu bentuk transaksi sewa guna usaha dimana *lessor* membeli barang modal atas permintaan *lessee* kepada *supplier*, kemudian disewa-guna-usaha-kan kepada *lessee*. Tujuan *lessee* disini adalah semata-mata untuk mendapatkan pembiayaan dengan cara sewa guna usaha memperoleh barang modal.

(ii) *Sale and lease back*

Sale and lease back merupakan jenis sewa guna usaha dengan mana barang modal sebenarnya berasal dari *lessee*, kemudian dibeli oleh *lessor* dan selanjutnya disewa-guna-usaha kembali oleh *lessee*. *Sale and lease back* ini mirip dengan utang uang untuk suatu keperluan tertentu dengan sistem bayaran cicilan dimana barang tersebut dipergunakan sebagai jaminan utang. Jadi, tujuan *lessee* disini adalah untuk memperoleh tambahan dana untuk modal kerja.

Menurut Black's Law, definisi dari *leaseback* adalah sebagai berikut²⁹:

Leaseback. The sale of property on the understanding, or with the express option, that the seller may lease the property from the buyer immediately upon the sale. – also termed as sale and leaseback.

b. *Operating lease*

Operating lease disebut juga *service lease*, merupakan jenis sewa guna usaha dimana *lessor* hanya menyediakan barang modal untuk disewa oleh *lessee* dengan tanpa adanya hak opsi di akhir masa kontrak. Oleh karena itu,

²⁹ *Ibid.*

dalam menghitung jumlah seluruh pembayaran sewa secara angsuran tidak termasuk jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut.

Tujuan utama dari *operating lease* ini ialah menjual barang modal itu apabila kelak telah habis jangka waktu perjanjian *leasing*, sehingga untuk ini dapat diberikan syarat-syarat yang lebih ringan/lunak. Syarat-syarat yang lebih ringan ini antara lain berupa harga sewa/cicilan yang jauh lebih kecil dibandingkan dengan harga sewa dalam *financial lease*. Uang sewa tidak meliputi pajak, biaya *service*, asuransi. Oleh karenanya sistem ini disebut juga *True Lease*.

Resiko pemilikan selama jangka waktu *leasing* menjadi tanggung jawab *lessor*, karena itu pajak kekayaan menjadi tanggungan *lessor* juga. Harga nilai sisa masih cukup tinggi. Demikian juga jangka waktu sewa pendek, jauh lebih kurang dari masa kegunaan barangnya.

Lessee dapat memutuskan perjanjian secara sepihak asal dengan pemberitahuan maksud pemutusan hubungan sewa secara tertulis dalam waktu yang layak. Sebagai konsekuensinya *lessee* harus membayar harga sewa secara penuh dan mengembalikan barang modal.³⁰

Menurut Black's Law, definisi dari *finance lease* adalah sebagai berikut³¹:

Operating lease. A lease of property (esp. equipment) for a term that is shorter than the property's useful life. • Under an *operating lease*, the

³⁰ Achmad Anwari, *op. cit.*, hal. 13.

³¹ Bryan A. Garner, *op. cit.*, hal. 909.

lessor is typically responsible for paying taxes and other expenses on the property.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa karakteristik dari *operating lease* adalah sebagai berikut:

- (i) *Operating lease* biasanya dilakukan oleh pabrikan atau leveransir, karena biasanya mereka mempunyai keahlian terhadap barang modal tersebut.
- (ii) Barang modal dalam *operating lease* biasanya berupa barang yang mudah terjual setelah kontrak *leasing* berakhir.
- (iii) Besarnya harga sewa lebih kecil daripada harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor* (*non full pay out*).
- (iv) Harga sewa setiap bulannya pada umumnya dibayar dengan jumlah yang tetap.
- (v) Segala resiko ekonomi atas barang modal (asuransi, pajak, kerusakan, pemeliharaan) ditanggung oleh *lessor*.
- (vi) Jangka waktu kontrak sewa guna usaha relatif lebih pendek jika dibandingkan dengan umur ekonomis barang modal.
- (vii) Kontrak sewa guna usaha dapat dibatalkan sepihak oleh *lessee* dengan mengembalikan barang modal kepada *lessor*.
- (viii) Pada masa akhir kontrak sewa guna usaha, *lessee* tidak diberikan hak opsi sehingga wajib mengembalikan barang modal kepada *lessor*.

4. Pihak-pihak dalam Transaksi *Leasing*

Sebagaimana telah diuraikan di atas, kegiatan sewa guna usaha dilakukan dalam bentuk penyediaan barang modal oleh *lessor* bagi *lessee* untuk menjalankan usahanya. Dengan demikian, dalam transaksi *leasing* pada umumnya ada 3 (tiga) pihak utama didalamnya, yaitu *lessor*, *lessee*, dan *supplier*³² sebagai pihak penjual atau penyedia barang modal. Namun dalam perjanjian *leasing*, hanya ada dua pihak didalamnya, yaitu *lessor* dan *lessee*.

Selain para pihak tersebut, dalam prakteknya transaksi *leasing* juga melibatkan pihak-pihak lain sebagai pendukung dari transaksi tersebut, pihak-pihak lain tersebut antara lain pihak bank, dan perusahaan asuransi.³³

5. Hubungan Hukum dalam Transaksi *Leasing*

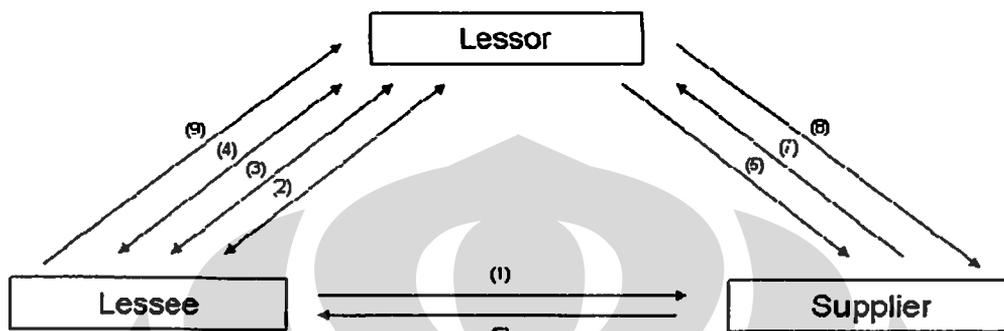
Sebagaimana telah diuraikan di atas, dalam transaksi *leasing* para pihak utama yang terlibat didalamnya adalah *lessor*, *lessee*, dan *supplier*. Secara

³² Penjual (*Supplier*) adalah perusahaan atau pabrikan sebagai pihak yang menyediakan atau menjual barang modal yang dibutuhkan oleh *lessee*. Peralatan atau barang modal tersebut dibeli dan dibayar lunas oleh *lessor* kepada *supplier*. Dalam *financial lease*, *supplier* langsung menyerahkan barang modal kepada *lessee* tanpa melalui *lessor* sebagai pihak pemberi pembiayaan. Adapun dalam *operating lease*, *supplier* menjual barang modal langsung kepada *lessor* dengan sistem pembayaran sesuai dengan kesepakatan apakah dengan cara tunai atau secara berkala. Meskipun pada sewa guna usaha pada umumnya melibatkan pihak *supplier*, namun ada juga jenis sewa guna usaha yang hanya melibatkan dua pihak, yaitu pihak *lessor* dan *lessee* dengan tanpa melibatkan *supplier*, yaitu pada bentuk sewa guna usaha *sale and lease back*. Sunaryo, *loc. cit.*, hal. 54-55.

³³ Bank atau kreditor mempunyai peranan yang penting dalam transaksi sewa guna usaha. Meskipun dalam perjanjian *leasing*, bank atau kreditor ini tidak terlibat secara langsung dalam perjanjian *leasing*, namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor*. Disamping itu, tidak menutup kemungkinan juga pihak *supplier* menerima kredit dari bank dalam rangka pengadaan atau penyediaan barang-barang modalnya. Sebagaimana halnya bank, asuransi juga bukan sebagai pihak yang secara langsung terlibat dalam perjanjian *leasing*. Asuransi adalah lembaga pertanggungan sebagai perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap hal-hal yang diperjanjikan antara *lessor* dan *lessee*. Dalam hal ini *lessee* akan dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi *evenemen*, maka pihak asuransi akan menanggung kerugian yang besarnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. *Ibid*, hal. 55-56.

skematis transaksi sewa guna usaha dapat dibuat ke dalam bagan sebagai berikut.³⁴

Transaksi Sewa Guna Usaha (Leasing)



Keterangan:

- 1) *Lessee* menghubungi *supplier* untuk pemilihan dan penentuan jenis barang, spesifikasi, harga, jangka waktu pengiriman, jaminan purna jual atas-barang modal yang diperlukan.
- 2) *Lessee* melakukan negosiasi dengan *lessor* tentang kebutuhan pembiayaan barang modal. Pada tahap ini *lessee* dapat meminta lease quotation yang memuat syarat-syarat pembiayaan, antara lain keterangan barang, harga, cash security deposit, residual value, asuransi, biaya administrasi, jaminan uang sewa, dan persyaratan lainnya.
- 3) *Lessor* mengirim letter of offer atau commitment letter kepada *lessee* yang berisi syarat-syarat pokok persetujuan *lessor* untuk membiayai barang modal yang diperlukan *lessee*. Apabila *lessee* menyetujui isi dari letter of offer, *lessee* kemudian menandatangani dan mengembalikannya kepada *lessor*.
- 4) Penandatanganan kontrak sewa guna usaha. Kontrak tersebut sekurang-kurangnya memuat pihak-pihak yang terlibat, hak milik, jangka waktu, opsi bagi *lessee*, penutupan asuransi, tanggung jawab atas barang modal, perpajakan, dan jadwal pembayaran angsuran sewa.
- 5) Pengiriman order beli kepada *supplier* disertai instruksi pengiriman barang kepada *lessee* sesuai dengan tipe dan spesifikasi barang yang telah disetujui.
- 6) Pengiriman barang dan pengecekan barang oleh *lessee* sesuai dengan pesanan. Selanjutnya *lessee* menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar dan diserahkan kepada *supplier*.
- 7) Penyerahan dokumen oleh *supplier* kepada *lessor*, termasuk faktur, dan bukti-bukti kepemilikan barang lainnya.
- 8) Pembayaran harga barang modal oleh *lessor* kepada *supplier*.
- 9) Pembayaran angsuran (lease payment) secara berkala oleh *lessee* kepada *lessor* selama masa sewa guna usaha yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai serta bunganya.

³⁴ *Ibid*, hal. 63-64.

Berdasarkan transaksi *leasing* sebagaimana digambarkan di atas, dapat uraikan apa yang menjadi hak dan kewajiban *lessor*, *lessee*, dan *supplier* dalam hubungan hukum transaksi *leasing*, sebagai berikut:³⁵

a. Hak dan Kewajiban *Lessor*

Hak-hak *lessor* diantaranya adalah:

1. dalam *operating lease*, menerima secara langsung penyerahan barang modal dari *supplier*;
2. memperoleh imbalan jasa berupa pembayaran angsuran secara berkala dari *lessee* selama masa sewa guna usaha, yang seluruhnya mencakup pengembalian jumlah yang dibiayai beserta bunganya. Dalam *finance lease* ditambah dengan pembayaran nilai sisa (*residual value*) dari barang modal.

Adapun kewajiban *lessor* diantaranya adalah:

1. memberikan pembiayaan dalam bentuk barang modal kepada *lessee*;
2. membayar seluruhnya atau lunas kepada *supplier* harga barang modal yang dibutuhkan oleh *lessee*;
3. dalam *operating lease*, *lessor* berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan penutupan asuransi.

b. Hak dan Kewajiban *Lessee*

Hak-hak *lessee* diantaranya adalah:

³⁵ *Ibid*, hal. 64-66.

1. menerima pembiayaan dalam bentuk barang modal dari *lessor*;
2. dalam *finance lease*, menerima secara langsung penyerahan barang modal dari *supplier* tanpa melalui pihak *lessor*;
3. dalam *finance lease*, untuk memilih membeli barang modal berdasarkan nilai sisa (*residual value*), atau memperpanjang masa kontrak sewa guna usaha pada akhir masa kontrak.

Adapun kewajiban *lessee* diantaranya adalah:

1. mengecek barang modal yang dikirim oleh *supplier*, serta menandatangani surat tanda terima dan perintah bayar kemudian menyerahkannya kepada *supplier*;
2. 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 harga nilai sisa (*residual value*) dari barang modal, jika *lessee* menggunakan hak opsinya.
2. Dalam *finance lease*, *lessee* berkewajiban menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan penutupan asuransi.

c. Hak dan Kewajiban *Supplier*

Dalam hal ini, *supplier* mempunyai hak untuk menerima pembayaran lunas dari *lessor* atas pembelian barang modal yang diperlukan *lessee*. Adapun kewajibannya adalah dalam *operating lease*, menyerahkan secara langsung

barang modal kepada *lessor*, atau dalam *finance lease* menyerahkan secara langsung barang modal kepada *lessee*.

6. Hak Milik Barang Modal Dalam Perjanjian *Leasing*

Transaksi *leasing*, sebagaimana telah dijelaskan di atas tidak lain merupakan pengembangan dari transaksi sewa menyewa. Karena itu, seperti biasanya dalam hubungan antara yang menyewakan dengan penyewa, maka yang menjadi pemilik yuridis dari benda yang disewakan tersebut adalah pihak yang menyewakan, bukan pihak penyewa.

Kepada penyewa hanya diberikan hak untuk menguasai dan mempergunakan atau menikmati hasil dengan batasan-batasan seperti yang disebutkan dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan. Ketentuan kepemilikan dalam sewa menyewa tersebut pada prinsipnya dianut juga dalam suatu kontrak *leasing*.³⁶

Pihak penyewa, dalam hal ini *lessee* berhak untuk memperoleh manfaat ekonomis dengan mempergunakan barang tersebut sedangkan hak kepemilikannya tetap dipegang oleh yang menyewakan (*lessor*)³⁷.

³⁶ Pasal 3 ayat (3) PMK No. 84/PMK.012/2006. Pasal tersebut secara tegas mengatakan bahwa sepanjang perjanjian Sewa Guna Usaha masih berlaku, hak milik atas barang modal obyek transaksi Sewa Guna Usaha berada pada Perusahaan Pembiayaan.

³⁷ Disebutkan pula bahwa adanya hak kepemilikan pada pihak *lessor* tersebut merupakan suatu faktor pengaman yang lebih meyakinkan jika dibandingkan dengan memegang barang jaminan hipotik atau *fiduciary transfer of proprietary rights*. Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *loc. cit.*, hal. 25.

Hanya saja, dalam suatu kontrak *leasing*, pihak *lessee* diberikan hak opsi, salah satunya adalah hak opsi beli. Dalam hal ini, pihak *lessee* secara yuridis akan berubah fungsinya dari hanya penyewa menjadi pemilik barang *leasing* tersebut pada saat *lessee* menggunakan hak opsi belinya. Apabila karena alasan apapun, pihak *lessee* tidak menggunakan hak opsi belinya, maka dia tetap saja berstatus sebagai penyewa, sampai dengan kontrak *leasing* berakhir³⁸.

7. Hak Opsi dalam Perjanjian *Financial Lease*³⁹

Salah satu ciri pokok dari perjanjian *financial lease* dan yang membedakannya dari perjanjian-perjanjian sewa-menyewa pada umumnya adalah adanya pemberian hak opsi kepada *lessee* untuk membeli barang ataupun memperpanjang perjanjian *leasing* sewaktu perjanjian *leasing* itu berakhir.

Namun perlu ditegaskan bahwa pada perjanjian *financial lease*, hak opsi selalu diperjanjikan, sehingga merupakan suatu unsur tetap dari perjanjian *leasing*, dan walaupun hak opsi tersebut telah diperjanjikan sejak semula, namun untuk pelaksanaannya nanti masih diperlukan perjanjian atau perbuatan hukum yang tersendiri, oleh karena sejak semula yang diperjanjikan itu adalah pengikatan untuk dapat membeli barang yang di-sewa guna usaha-kan itu berdasarkan nilai sisa yang sudah disepakati.

Jadi dengan perkataan lain, bahwa dengan menyatakan saja akan mempergunakan hak opsinya untuk membeli barang yang di-sewa guna usaha-kan

³⁸ Munir Fuady, *loc. cit.*, hal. 35.

³⁹ Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *op. cit.*, hal. 42-44.

itu, “ownership title” atau hak kepemilikan atas barang itu belumlah dengan sendirinya berpindah dari *lessor* kepada *lessee*, walaupun barang-barang itu telah bertahun-tahun lamanya berada dalam pengurusannya dan dipergunakan dalam perusahaannya, atau dengan kata lain *lessee* telah menjadi pemakai/pemegang atau “economic owner” (mendapat keuntungan ekonomi berkat penggunaan barang tersebut dari barang yang di-sewa guna usaha itu).

Untuk pemindahan hak kepemilikan itu, perlu diadakan lagi suatu transaksi tersendiri yaitu perjanjian jual beli (*sale and purchase agreement*) antara pihak *lessor* dan pihak *lessee*, perjanjian jual beli mana yang diikuti dengan penyerahan (*levering*) atas barang modal tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sejak saat itulah *lessee* baru menjadi pemilik barang itu yang sebenarnya (“legal owner”), apabila harga barang itu telah dilunasinya pada *lessor* sesuai dengan perjanjian dan *lessor* telah melakukan penyerahan kepada *lessee*.

Hal-hal yang perlu diketahui dalam perjanjian financial lease mengenai hak opsi tersebut, yaitu:

- a. Hak opsi ini bersyarat dan baru menjadi efektif setelah *lessee* memenuhi semua kewajiban kepada *lessor* sehubungan dengan perjanjian *leasing*.
- b. *Lessor* dapat menarik kembali atau memutuskan perjanjian *leasing* dan mengambil disposisi lain tentang barang *leasing* tanpa ada hak dari *lessee* sehubungan dengan pembelian tersebut atas nilai sisa yang telah disepakati bersama, ini dilihat dari segi *lessor*, bilamana adanya peristiwa ingkar janji oleh pihak *lessee*.

- c. Pihak *lessee* berhak untuk melepaskan haknya untuk membeli dan memilih untuk memperpanjang lease dengan syarat-syarat yang disetujui bersama.
- d. Bilamana perjanjian berakhir dan *lessee* tidak menggunakan hak opsinya untuk membeli atau memperpanjang *leasing*, maka *lessee* wajib mengembalikan barang atas biaya *lessee* kepada *lessor*, dalam keadaan baik dan ke tempat yang ditentukan *lessor*.

B. JUAL BELI DALAM TRANSAKSI LEASING DENGAN SKEMA SALE AND LEASE BACK

1. Jual Beli dalam Transaksi *Leasing*

Di atas telah disebutkan bahwa perbuatan hukum jual beli⁴⁰ merupakan perbuatan hukum yang sudah menjadi bagian dari dan tidak dapat dipisahkan dalam transaksi *leasing* baik dalam transaksi *operating lease* maupun *finance lease* yang bentuknya dapat bermacam-macam seperti *direct lease* atau *sale and lease back*. Untuk itu, sangat penting untuk membahas mengenai jual beli dalam transaksi *leasing*.

Seperti yang telah dijelaskan juga di atas bahwa pada perjanjian *financial lease* terdapat pemberian hak opsi kepada *lessee* untuk membeli barang ataupun memperpanjang perjanjian *leasing* sewaktu perjanjian *leasing* itu berakhir. Untuk pelaksanaan hak opsi beli tersebut masih diperlukan adanya perjanjian atau perbuatan hukum tersendiri, yaitu dilaksanakannya perjanjian jual beli (*sale and*

⁴⁰ Definisi jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

purchase agreement) antara *lessor* dan *lessee*. Perjanjian jual beli tersebut diperlukan guna memindahkan “ownership title” atau hak kepemilikan atas barang modal dari *lessor* kepada *lessee*.⁴¹

a. **Jual beli dalam *Operating lease*.**

Dalam *operating lease*, transaksi jual beli hanya terjadi sekali, yaitu ketika *lessor* membeli barang modal dari *supplier* atas permintaan dari *lessee*. Pembelian barang modal oleh *lessor* dari *supplier* tersebut dapat dituangkan dalam perjanjian jual-beli ataupun tidak.

b. **Jual beli dalam *Finance lease***

Jual beli dalam *finance lease* ini tergantung dari jenis transaksi *finance lease*-nya. Namun dalam hal tulisan ini hanya akan dibahas mengenai jual beli dalam transaksi *finance lease* dengan skema *direct lease* dan dengan skema *sale and lease back*.

(i) ***Direct lease***

Dalam transaksi *finance lease* dengan skema *direct lease*, transaksi jual beli dapat terjadi dua kali, yaitu ketika *lessor* membeli barang modal dari *supplier* atas permintaan dari *lessee* dan ketika *lessee* melaksanakan hak opsi belinya pada saat perjanjian *leasing* berakhir. Pembelian barang modal oleh *lessor*

⁴¹ Yang dijanjikan oleh pihak penjual adalah menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak pembeli adalah membayar harga yang telah disetujui. Subekti., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1998), hal. 79. Pengutipan ulanginya ditulis dengan “Subekti-A”.

dari *supplier* tersebut dapat dituangkan dalam perjanjian jual-beli ataupun tidak. Namun, pelaksanaan hak opsi beli oleh *lessee* di akhir masa berlakunya perjanjian *leasing* biasanya dituangkan dalam perjanjian jual beli antara *lessor* dan *lessee*. Perjanjian jual beli sebagai pelaksanaan hak opsi ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai perikatan dengan suatu syarat tangguh.⁴²

(ii) *Sale and lease back*

Transaksi jual beli dalam transaksi *finance lease* dengan skema *sale and lease back* terjadi dua kali juga, yaitu ketika *lessor* membeli barang modal dari *lessee* karena dari awalnya barang modal tersebut memang sudah dimiliki *lessee* dan ketika *lessee* melaksanakan hak opsi belinya pada saat perjanjian *leasing* berakhir. Baik pembelian barang modal oleh *lessor* dari *lessee* maupun pelaksanaan hak opsi beli oleh *lessee* di akhir masa berlakunya perjanjian *leasing* tersebut biasanya dituangkan dalam perjanjian jual beli antara *lessor* dan *lessee*.

2. Perlunya Penyerahan untuk Memperoleh Hak Milik

Jual beli saja sebagai pelaksanaan dari hak opsi beli dalam perjanjian *leasing* tidaklah cukup karena pada dasarnya jual beli hanya merupakan suatu

⁴² Menurut Subekti, perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah perikatan yang digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan masih belum tentu akan terjadi. Dalam hal ini, perikatan jual beli tersebut digantungkan pada peristiwa pelaksanaan hak opsi beli oleh *lessee* di akhir masa perjanjian *leasing*. Subekti-A, *loc. cit.* hal. 4.

perjanjian konsensual.⁴³ Dengan kata lain, dalam perjanjian konsensual, KUHPerdara⁴⁴ mengatakan bahwa segera setelah terjadi kesepakatan, maka lahirlah perjanjian, yang pada saat yang bersamaan juga menerbitkan perikatan di antara para pihak yang telah bersepakat dan berjanji tersebut.⁴⁵

Selain bersifat konsensual, perjanjian jual beli itu juga hanya bersifat obligatoir⁴⁶. Jadi, walaupun jual beli itu telah dilakukan namun jual beli itu belum memindahkan hak milik selama belum dilakukannya penyerahan.

Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual.⁴⁷ Atau dengan kata lain sifat obligatoir disini menunjukkan bahwa dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok dari perjanjian belumlah tercapai demikian juga hak milik belum beralih karena masih harus ada penyerahan.

⁴³ Konsensual artinya adalah bahwa jual beli tersebut sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah dalam arti telah mengikat atau mempunyai kekuatan hukum pada saat atau detik tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. *Ibid*, hal. 79. Lebih lanjut, Sifat konsensual jual beli ini dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang mengatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

⁴⁴ Dalam KUHPerdara, asas konsensualisme itu dapat disimpulkan dari Pasal 1320.

⁴⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004), hal. 42. Pengutipan ulangnya ditulis dengan "Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi-A".

⁴⁶ Sifat obligatoir pada perjanjian jual beli ini dapat dilihat pada Pasal 1459 KUHPerdara yang mengatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616. Rumusan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara tersebut selanjutnya dipertegas lagi dengan rumusan Pasal 1475 KUHPerdara yang menyatakan bahwa penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.

⁴⁷ Subekti-A, *loc. cit.*, hal. 80.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa agar hak milik atas barang yang dijual berpindah kepada si pembeli maka diharuskan adanya penyerahan atas barang tersebut. Karena salah satu dari cara untuk memperoleh hak milik atas suatu kebendaan adalah penyerahan.⁴⁸ Kewajiban untuk melakukan penyerahan⁴⁹ benda yang dijual sebagai syarat peralihan hak milik, harus dilakukan berdasarkan atau menurut jenis kebendaan yang dijual, yang pelaksanaannya dilakukan menurut ketentuan Pasal 612, Pasal 613 dan 616 juncto Pasal 620 KUHPerdara.

3. Penyerahan dalam Jual Beli dalam Perjanjian *Leasing*

Barang modal yang menjadi obyek dalam perjanjian *leasing* dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak. Untuk itu, seperti yang telah disebutkan di atas penyerahan⁵⁰ atas barang modal tersebut harus dilakukan

⁴⁸ Doktrin membedakan penyerahan dalam dua sistem (*stelsel*) yaitu sistem kausal (*causaal sisteem*) dan sistem abstrak (*abstract sisteem*). Sistem Kausal dapat dilihat pada Pasal 584 KUHPerdara dan sistem ini dianut oleh Diephuis dan P. Scholten. Dalam sistem kausal, sah atau tidaknya pengalihan hak eigendom tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir, jika alas hak (titel) sah, maka penyerahannya juga sah tetapi jika titel tidak sah, maka penyerahan juga tidak sah. Sistem ini dianut di Belanda dan dengan sendirinya dianut juga di Indonesia. Sedangkan dalam sistem abstrak, perjanjian sudah bersifat *zakelijke*, atau sudah tercipta hak kebendaan artinya dengan selesainya perjanjian, tujuan pokok sudah tercapai yaitu adanya hak kebendaan tanpa harus ada penyerahan dulu. Jadi sah tidaknya pengalihan hak eigendom, tidak tergantung pada sah tidaknya perjanjian obligatoir. Antara penyerahan dan titel sah terpisah satu sama lainnya, artinya penyerahan dapat sah walaupun titelnya tidak sah atau tanpa titel sekalipun. Sistem abstrak ini dipraktikkan di Jerman. Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jilid I, (Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005), hal. 115-116. Pengutipan ulangnya ditulis dengan "Frieda Husni Hasbullah-A".

⁴⁹ Dari Pasal 584 KUHPerdara dapat diketahui bahwa terdapat lima cara untuk memperoleh hak milik atas benda, yaitu dengan cara (a). pendakuan, (b) perlekatan, (c) daluwarsa, (d) pewarisan, dan (e) penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan diserahkan hak miliknya tersebut. Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*, (Jakarta: Kencana, 2004), hal. 152.

berdasarkan atau menurut jenis barang modal yang dijual tersebut dengan mengikuti ketentuan Pasal 612, Pasal 613 dan 616 juncto Pasal 620 KUHPerdara.

Dengan demikian, mengenai penyerahan barang sebagai tindak lanjut jual beli dalam perjanjian *leasing*, dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. untuk barang modal yang berwujud⁵¹ dan bergerak, maka penyerahan hak milik atas kebendaan tersebut dilakukan sesuai dengan Pasal 612 KUHPerdara, yaitu dengan cara penyerahan fisik kebendaan tersebut dari penjual kepada pembeli atau disebut juga penyerahan nyata (*feitelijke levering/deliverance*). Namun karena dari awal perjanjian *leasing* lessee telah menguasai barang modal tersebut, maka penyerahannya cukup dilakukan dengan cara *Traditio Brevi Manu*.⁵²
- b. apabila barang modal yang dijual adalah barang tidak bergerak, maka penyerahan hak milik atas kebendaan tersebut dilakukan sesuai dengan Pasal 616- 620 KUHPerdara⁵³, yaitu dengan cara balik nama, atau disebut

⁵⁰ Ditinjau dari sudut yuridis, yang dimaksud dengan penyerahan (*levering*) adalah pemindahan hak milik atau *eigendom* atas suatu benda yang berasal dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain, yang mengakibatkan orang lain tersebut menjadi pemilik benda yang bersangkutan. Frieda Husni Hasbullah-A, *op. cit.*, hal. 115.

⁵¹ Didalam perjanjian *leasing*, barang modal harus berwujud. Hal ini secara tegas disebutkan dalam Pasal 1 huruf b KMK No. 1169/KMK.01/1991.

⁵² *Traditio Brevi Manu* berarti penyerahan tangan pendek. Penyerahan secara tangan pendek ini dapat terjadi misalnya seorang penyewa yang telah menguasai kebendaan yang diperjualbelikan tersebut kemudian membeli kebendaan yang semula disewa olehnya tersebut. Dalam hal ini penyerahan fisik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 612 KUHPerdara tidak diperlukan. Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi-A, *loc. cit.*, hal. 94.

⁵³ Berdasarkan Pasal 24 OV (*Bepalingen omtrent de invoering van de overgang tot de nieuw wetgeving*), ketentuan pasal-pasal tersebut (616-620 KUHPerdara) tidak diberlakukan di Indonesia. Yang berlaku adalah yang berdasarkan ordonansi balik nama (*overschrijvings ordonantie*) S.1834 No.27 yang pada dasarnya menyatakan bahwa penyerahan terhadap benda-benda tidak bergerak harus dilakukan dengan balik nama, yaitu melalui pendaftaran di tempat dan di hadapan Hakim Raad van Justitie (RvJ). Tetapi berdasarkan S. 1947 No. 53 pendaftaran tidak

juga dengan penyerahan yuridis (*Juridische Levering/tradition*)⁵⁴, kecuali mengenai hak atas tanah.⁵⁵ Sedangkan untuk kapal laut pengaturan mengenai penyerahan hak milik diatur dalam Stb. 1938-38.⁵⁶

Pada barang bergerak tersebut penyerahan nyata dan penyerahan yuridis jatuh pada waktu yang bersamaan. Sedangkan pada barang tidak bergerak penyerahan nyata dan penyerahan yuridis terjadi pada saat yang berlainan atau terpisah.⁵⁷ Untuk jual beli tanah, penyerahan yuridis baru terjadi jika akta penyerahannya (*acte van transport*) telah didaftar dalam Buku (*Register*) Tanah atau telah dilakukan balik nama oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.⁵⁸ Sedangkan untuk kapal laut, penyerahan yuridis baru terjadi jika peralihan atas hak milik kapal tersebut telah dibuatkan dalam Grosse Akte Balik Nama dan telah dilakukan pendaftaran atas balik nama tersebut oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal.

lagi dilakukan di hadapan Hakim RvJ melainkan di hadapan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah (Kadaster). Kadaster berdasarkan S. 1947 No. 12 bertugas rangkap yaitu disamping melakukan pendaftaran hak dan peralihannya juga sebagai Pegawai Balik Nama (*Over-schrijvingsambtenaar*).

⁵⁴ Peralihan secara yuridis sangat penting bagi pihak ketiga dalam hal terjadinya jual beli atas benda tidak bergerak. Pentingnya adalah agar umum mengetahui apakah sah tidaknya balik nama tergantung pada sah tidaknya perjanjian obligatoir atau terlepas dari perjanjian tersebut. Frieda Husni Hasbullah-A, *loc. cit.*, hal. 119-120.

⁵⁵ Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, maka segala hal yang berhubungan dengan jual beli, penyerahan (yuridis) dan pengakuan hak atas tanah serta pendaftarannya diatur dalam dan diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. *Ibid*, hal. 149-150.

⁵⁶ *Ibid*, hal. 149-150.

⁵⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*. (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2000), hal. 76.

⁵⁸ Frieda Husni Hasbullah-A, *op. cit.*, hal. 126.

4. Perjanjian Jual Beli Hanya sebagai Alat Bukti Telah Terjadinya Jual Beli dan Bukan Merupakan Bukti Telah Terjadinya Peralihan Hak Milik

Di atas telah dijelaskan bahwa menurut KUHPdata, perjanjian jual beli yang dibuat secara sah itu hanya bersifat “obligatoir”. Artinya adalah bahwa walaupun jual beli itu telah dilakukan secara sah namun jual beli itu belum memindahkan hak milik selama belum dilakukannya penyerahan dari penjual kepada pembeli. Perjanjian jual beli yang telah dibuat secara sah tersebut baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Dengan kata lain, perjanjian jual beli yang telah dibuat secara sah tersebut hanya membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara penjual dan pembeli dan tidak membuktikan adanya peralihan hak milik sepanjang penyerahan atas barang yang menjadi obyek jual beli tersebut belum dilakukan menurut ketentuan yang berlaku.

- Perjanjian jual beli yang dibuat secara sah disini maksudnya perjanjian jual beli tersebut yang telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata. Perjanjian jual beli yang dibuat secara sah oleh *lessor* dan *lessee* dalam transaksi *leasing* mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang. Hal itu sesuai Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang berbunyi, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Mengingat begitu pentingnya penyerahan dalam transaksi jual beli untuk memindahkan hak milik dari obyek yang diperjanjikan dari penjual kepada pembeli tersebut, maka dalam transaksi *finance lease* dengan skema *sale and lease back* dimana kapal laut menjadi obyek *leasing*nya, penyerahan atas kapal laut yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku sangat penting untuk dilaksanakan karena kapal laut dengan kriteria tertentu menurut undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak, dimana untuk benda tidak bergerak selain diperlukan adanya penyerahan nyata diperlukan juga penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang wajib dilakukan dengan cara pendaftaran dan balik nama. Sebagaimana telah dijelaskan di atas pula, pada benda tidak bergerak penyerahan nyata dan penyerahan yuridis terjadi pada saat yang berlainan atau terpisah. Mengenai kewajiban akan pendaftaran dan balik nama tersebut akan dijelaskan lebih lanjut pada sub bab berikutnya.

Pemindahan hak milik dalam transaksi *leasing* dengan skema *sale and lease back* khususnya untuk kapal laut sebagai obyek *leasing* sangat penting karena di dalam perjanjian *leasing*, sebagaimana telah diatur pula dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 Tahun 2006, hak milik atas barang modal obyek transaksi *leasing* berada pada perusahaan *leasing* atau *lessor*. Dengan demikian, perjanjian jual beli atas kapal laut yang dilakukan oleh *lessor* dan *lessee* pada awal transaksi *leasing* dengan skema *sale and lease back* wajib diikuti dengan penyerahan secara yuridisnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar hak milik dari *lessee* kepada *lessor* sebelum kapal laut itu kembali di-sewa-guna-usaha oleh *lessee* telah berpindah kepada *lessor*.

Hal ini sangat penting untuk melindungi kepentingan *lessor* di kemudian hari apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian *leasing* yang dilakukan oleh *lessee*. Apabila terjadi wanprestasi, maka *lessor* dapat melakukan hak-hak *lessor* secara penuh berdasarkan perjanjian *leasing* dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap barang *leasing* yang adalah memang milik *lessor*.

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli kapal laut yang dibuat dalam rangka pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* yang tanpa diikuti dengan penyerahan secara yuridis yang wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk barang tidak bergerak, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli tersebut hanya dapat membuktikan bahwa memang telah terjadi jual beli atas kapal laut di awal oleh dan antara *lessor* dan *lessee*, yaitu ketika *lessor* membeli barang modal dalam hal ini kapal laut dari *lessee* sebelum dilaksanakannya perjanjian *leasing*, namun peralihan hak milik atas kapal laut tersebut belumlah terjadi karena belum dilakukannya penyerahan dari *lessee* sebagai penjual kepada *lessor* sebagai pembeli.

C. KAPAL LAUT SEBAGAI OBYEK PERJANJIAN LEASING

Sebagaimana telah diuraikan di atas, untuk penyerahan benda tidak bergerak, selain diwajibkan adanya penyerahan nyata diwajibkan juga adanya

penyerahan yuridis. Ketentuan tersebut berlaku pula dalam hal peralihan hak milik atas kapal laut sebagai obyek dalam perjanjian *leasing* dengan *skema sale and lease back*, sepanjang kapal laut yang menjadi obyek perjanjian *leasing* dengan *skema sale and lease back* tersebut termasuk ke dalam kategori benda tidak bergerak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu, sebelum membahas mengenai hal tersebut lebih lanjut, maka terlebih dahulu akan dibahas mengenai pengertian dari kapal dan kapal laut itu sendiri menurut undang-undang.

1. Pengertian Kapal dan Kapal Laut

Dalam KUHPerdata tidak diberikan pengertian mengenai kapal. Pasal 510 KUHPerdata hanya menyebutkan bahwa kapal merupakan barang bergerak (*roerend goed*). Namun, pengertian mengenai kapal ini dapat dilihat pada Pasal 309 ayat (1) KUHD dimana disebutkan bahwa kapal adalah semua alat berlayar, apapun nama dan sifatnya (*Schepen zijn alle vaartuigen, hoe ook genaamd en vanwelken aard ook*).⁵⁹

Selain itu, pengertian kapal dapat dilihat juga pada Pasal 1 butir 36 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran⁶⁰ (“Undang-Undang Pelayaran”) yang berbunyi:

⁵⁹ Djohari Santosa, *Pokok-pokok Hukum Perkapalan*, cetakan kedua, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2004), hal. 2-3.

⁶⁰ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pelayaran*. UU No.17 Tahun 2008 LN No.84 Tahun 2008, TLN No.4849.

Kapal adalah kendaraan air dengan bentuk dan jenis tertentu, yang digerakkan dengan tenaga angin, tenaga mekanik, energi lainnya, ditarik atau ditunda, termasuk kendaraan yang berdaya dukung dinamis, kendaraan di bawah permukaan air, serta alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah.

Dari rumusan pengertian kapal yang disebutkan oleh Pasal 309 ayat (1) KUHD tersebut yang perlu diperhatikan adalah unsur “vaartuig” atau yang berarti berlayar. Oleh beberapa penerjemah, kata vaartuig ini diterjemahkan dengan padanan bahtera, dan diterjemahkan juga dengan padanan kapal atau perahu layar. Namun demikian, Prof. Soekardono, S.H., H.M.N. Purwosutjipto, S.H. dan beberapa penulis lainnya menerjemahkan vaartuig itu dengan “alat berlayar”.⁶¹ Kemudian, menurut Memorie van Toeloching (MvT) dari KUHD, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan alat berlayar itu ialah semua benda yang dapat berlayar atau bergerak di air, bagaimanapun disusun dan peruntukannya (*voorwerpen, welken in staat zijn te varen, welke zich op het water kunnen bewegen*). Dengan melihat pengertian alat berlayar pada MvT KUHD dan Undang-Undang Pelayaran tersebut maka dapat dikatakan bahwa kriteria alat berlayar itu adalah semua yang bisa mengapung dan bisa bergerak di air.⁶²

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Sehubungan dengan pengertian kapal, ada beberapa teori yang membahas mengenai pengertian kapal itu, yaitu (a) Teori Tujuan, yaitu kapal adalah setiap benda yang dengan sengaja dibangun untuk dapat bergerak di atas air, baik dengan kekuatan sendiri yang telah dibangun di dalamnya ataupun ditempelkan maupun dengan cara sedemikian rupa dengan tujuan untuk pelayaran guna pengangkutan barang atau orang ataupun tujuan lain. Kemudian dalam perkembangannya, teori tujuan ini dibedakan lagi menjadi dua, yaitu (i) teori tujuan dalam arti sempit yang mengatakan bahwa kapal yang sedang dibangun belum dapat dikatakan sebagai kapal, karena belum mampu bergerak di atas permukaan air dan (ii) teori tujuan dalam arti luas yang mengatakan bahwa semua benda yang dengan sengaja dibuat untuk berlayar walau kemudian ada tujuan sekunder, benda tersebut tetap disebut sebagai kapal; (b) Teori Kemampuan, yaitu kapal itu adalah semua alat yang mampu bergerak di atas permukaan air, dan bahwa apabila benda itu sudah tidak mampu lagi bergerak di atas permukaan air, maka benda itu tidak dapat lagi disebut sebagai kapal. *Ibid.*, hal. 4-5.

Kemudian apabila dihubungkan antara pengertian kapal yang disebut dalam Pasal 309 ayat (1) KUHD itu dengan pasal 309 (2) KUHD, maka yang disebut kapal itu bukan hanya kerangka/lunas (*casco/hull*)-nya saja, tetapi juga termasuk apa yang dinamakan dengan bagian dan perlengkapan kapal. Tegasnya bahwa semua benda atau alat yang menjadi satu dengan kapal yang digunakan secara tetap dan semua barang yang terpasang atau terikat padanya adalah termasuk pengertian kapal.

Sedangkan yang dimaksud dengan Kapal Laut menurut Pasal 310 KUHD adalah semua kapal yang dipakai untuk pelayaran di laut atau yang diperuntukan untuk itu. Dari Pasal 310 KUHD tersebut dapat disimpulkan bahwa diadakan kualifikasi terhadap kapal-kapal, yaitu diadakan perbedaan antara kapal laut, kapal nelayan, dan kapal sungai. Ada beberapa pendapat mengenai pengertian dari kapal laut ini yang pada dasarnya hampir sama dengan Pasal 310 KUHD yaitu diadakannya perbedaan antara kapal laut, kapal nelayan, dan kapal sungai hanya saja ditambahkan dengan sedikit perluasan dalam hal pengertian kapal laut dilihat dari segi peruntukan dan pendaftarannya.⁶³

⁶³ Menurut Molengraaf, yang dikategorikan kedalam kapal laut adalah kapal yang meskipun biasanya dipakai untuk pelayaran di sungai, apabila dipakai untuk pelayaran di laut walaupun hanya untuk satu kali saja, maka mulai saat itu kapal tersebut dikategorikan sebagai "kapal laut". Pengkategorian tersebut berlaku sampai dengan apabila kapal itu dipakai lagi khusus untuk pelayaran di sungai-sungai. Perubahan tujuan pemakaian dapat pula terjadi jika kapal dipindahkan pendaftarannya dari daftar kapal sungai ke daftar kapal laut. Bandingkan dengan pendapat Vollmar yang mengatakan bahwa bentuk tubuh kapal juga menentukan adanya tujuan pelayaran di laut. Pendapat ini kemudian diikuti oleh Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H. Kemudian Prof. Sukardono (Alm.) membahas lebih dalam lagi. Mengenai syarat peruntukan ini, apakah yang menentukan itu pribadi (subjektif) dari bangunan kapal ataukah peruntukan yang objektif, yaitu berdasarkan penampakan kapal dari luar, misalnya besarnya, tingginya benda itu dan perlengkapannya. Berdasarkan peruntukan objektif, kapal laut mempunyai kedudukan yang walaupun kapal itu sementara tidak melayar di laut, tetapi dipergunakan untuk melayari sungai, maka tetap dikatakan sebagai kapal laut. Hal demikian menurut Prof. Sukardono, tidak membawa perubahan status sebagai kapal laut sampai saat kapal tersebut didaftar sebagai kapal sungai atau kapal pedalaman (Pasal 12 ayat 2 S. 1933-48). Lihat juga pendapat Dr. J.T. A.M. Buffart yang

2. Status Hukum Kapal Laut

Untuk membahas kapal laut yang dijadikan sebagai obyek dalam perjanjian *leasing*, maka terlebih dahulu harus diketahui mengenai masalah status hukum dari kapal laut tersebut. Pembahasan mengenai status hukum dari kapal laut dalam hal ini adalah dengan meninjaunya dari sudut hukum perdata dengan merujuk pada KUHPerdata, KUHD,⁶⁴ dan hukum publik yaitu Undang-Undang Pelayaran.

a. Dari sudut Hukum Perdata

Kapal menurut KUHPerdata jika ditinjau dari sudut sifatnya merupakan benda bergerak.⁶⁵ Menurut Pasal 509 KUHPerdata, kebendaan bergerak karena sifatnya ialah kebendaan yang dapat berpindah atau dipindahkan. Kapal laut termasuk benda yang dapat dipindahkan karena itu termasuk benda bergerak karena sifatnya.⁶⁶

Sedangkan dalam Pasal 314 ayat (1) KUHD dikatakan bahwa kapal-kapal Indonesia, yang berukuran paling sedikit dua puluh meter kubik isi –

mengatakan bahwa kapal yang dibangun untuk dipergunakan sebagai kapal laut, maka diperuntukan untuk pelayaran laut, tetapi apabila kapal tersebut kemudian dipergunakan untuk pelayaran pedalaman, maka dalam keadaan demikian kapal tersebut dapat termasuk kedalam kapal laut dan kapal pedalaman. Prof. Sukardono mendasarkan kategori kapal pada didaftarkannya kapal tersebut sebagai kapal apa. Jika didaftarkan sebagai kapal laut sesuai dengan peruntukan pembuatannya, maka kedudukannya tetap sebagai kapal laut walaupun dipakai untuk pelayaran sungai. Wartini Soengeng, *Pendaftaran Kapal Indonesia*, (Bandung: PT Eresco, 1988), hal. 8.

⁶⁴ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Jilid II, (Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005), hal. 122. Pengutipan ulangnya ditulis dengan "Frieda Husni Hasbullah-B"

⁶⁵ Vide Pasal 510 KUHPerdata.

⁶⁶ Frieda Husni Hasbullah-B, *op. cit.*, hal. 122.

kotor, dapat dibukukan di dalam suatu register kapal menurut ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan dalam suatu undang-undang tersendiri. Berdasarkan ketentuan Pasal 314 ayat (1) KUHD tersebut dapat disimpulkan bahwa kata "dapat" dibukukan dalam register kapal berarti kapal yang berukuran paling sedikit 20m³ isi kotor tidak wajib dibukukan dalam suatu register. Namun demikian jika ketentuan tersebut dikaitkan dengan Pasal 4 ayat (1) Ordonansi Tentang Surat Laut dan Pas Kapal (S. 1935 No. 492) di dalam mengajukan suatu permohonan untuk memperoleh Surat Laut dan Pas Kapal Tahunan, maka kata "dapat" dalam Pasal 314 ayat (1) KUHD tersebut berubah menjadi "wajib" dibukukan dalam register.⁶⁷

Selain itu pendaftaran kapal sebagaimana diatur dalam Peraturan Pendaftaran Kapal (Regeling van de Teboekstelling van Schepen, Ord. 4 Februari 1933 Stb. 33-48 jo. 38 - 2, berlaku sejak 1 April 1938) menyatakan:

Schip: een vaartuig als bedoeld in art. 309 het Wetboek van Koophandel ter groote van ten minste 20m³ bruto inhoud.

Artinya:

Kapal: sebuah perahu layar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 309 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang berukuran sekurang-kurangnya 20m³ bruto (isi kotor).

Oleh karena itu kapal-kapal yang telah didaftar sebenarnya dipersamakan dengan benda-benda tidak bergerak. Sedangkan kapal-kapal

⁶⁷ *Ibid*, hal. 123.

yang beratnya kurang dari 20m³ dianggap sebagai benda bergerak sesuai dengan ketentuan Pasal 510 KUHPerdara.⁶⁸

b. Dari sudut Hukum Publik

Dalam pasal 158 ayat (2)a Undang-Undang Pelayaran dikatakan bahwa kapal yang dapat didaftar di Indonesia adalah kapal dengan ukuran tonase kotor sekurang-kurangnya GT 7 (tujuh Gross Tonnage). *GT 7 (tujuh Gross Tonnage)* tersebut menurut Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan⁶⁹ setara dengan ukuran 20m³.

Oleh karena itu, kapal yang dimaksud dalam Undang-Undang Pelayaran yang telah didaftar dipersamakan dengan benda-benda tidak bergerak. Sedangkan kapal-kapal yang ukurannya kurang dari GT 7 (tujuh Gross Tonnage) dianggap sebagai benda bergerak sesuai dengan ketentuan Pasal 510 KUHPerdara.

Dengan demikian, kapal-kapal yang terdaftar sebagaimana ditentukan dalam Pasal 314 KUHD ayat (2), (3), dan (4), mempunyai status hukum sebagai benda tidak bergerak (*onroerend goed*), yaitu mempunyai status hukum sama dengan tanah yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960) dan juga tunduk pada peraturan-peraturan tentang benda tidak bergerak.⁷⁰ Pasal 314 ayat 1 KUHD menentukan bahwa kapal-kapal Indonesia

⁶⁸ *Ibid*, hal. 124.

⁶⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Perkapalan*, PP No. 51 Tahun 2002, LN No.95 tahun 200, TLN No.4227.

yang berukuran kotor sedikitnya 20m³, dapat didaftarkan ke dalam sebuah Register Kapal (*Sceepsregister*) menurut peraturan-peraturan yang akan diadakan dengan sebuah ordonansi tersendiri. Ordonansi ini ialah Ordonansi Pendaftaran Kapal (OPK) *Ordonnantie van de Teboekstelling van Schepen* tahun 1933 S. 1933-48 jo 1932-2, mulai berlaku 1 April 1938.⁷¹

3. Pendaftaran Kapal Laut

a. Dasar Hukum

Yang menjadi dasar hukum dari pendaftaran kapal adalah Pasal 314 ayat (1) KUHD dan Pasal 158 ayat (2)a UU Pelayaran. Sebagaimana telah disebutkan di atas rumusan kata “dapat” dalam Pasal 314 ayat (1) KUHD tersebut di atas di dalam praktek ternyata pada umumnya telah bergeser menjadi suatu “keharusan”. Pergeseran ini disebabkan oleh karena untuk dapat amannya sebuah kapal berlayar, maka ia harus mengibarkan bendera kebangsaan itu tadi, maka kapal yang bersangkutan harus memiliki tanda bukti kebangsaan kapal baik dalam bentuk Surat Laut, Pas Kapal, Surat Laut Sementara, maupun Surat Izin Berlayar.⁷² Kemudian untuk dapat memiliki tanda kebangsaan kapal itu, pemilik kapal harus mengajukan permohonan kepada Menteri Perhubungan dengan melampirkan “Grosse

⁷⁰ Peraturan-peraturan tentang benda tidak bergerak tersebut antara lain, (i) peralihan dan penyerahan hak atas kapal atau kapal yang sedang dibangun dan saham atas kapal atau kapal yang sedang dibangun (Pasal 314 ayat 2 KUHD), (ii) dapat dibebani dengan hipotek (ayat 3), (iii) tidak mungkin dibebani dengan hak gadai dan tidak berlaku Pasal 1977 KUHPerdara terhadap kapal-kapal yang terdaftar itu (ayat 4). Wartini Soengeng, *loc. cit.*, hal. 22.

⁷¹ Djohari Santosa, *loc. cit.*, hal. 19.

⁷² *Ibid*, hal. 20.

Akta Pendaftaran” kapal yang bersangkutan, tentunya untuk mendapatkan Grosse tersebut, kapal harus didaftarkan terlebih dahulu. Hal tersebut harus dilakukan karena tujuan daripada pendaftaran kapal itu sendiri ialah untuk memungkinkan agar sebuah kapal dapat memperoleh tanda kebangsaan kapal⁷³ sebagaimana diatur dalam Pasal 163 ayat (1) UU Pelayaran yang berbunyi:

Kapal yang didaftar di Indonesia dan berlayar di laut diberikan Surat Tanda Kebangsaan Kapal Indonesia oleh Menteri.

b. Pegawai Pendaftaran Kapal

Menurut Pasal 2 Ordonansi Pendaftaran Kapal jo. Surat Keputusan Direktur Jenderal Perhubungan Laut (Dirjen Hubla) Nomor: Kab.4/3/4 tanggal 11 April 1970 bahwa pelaksanaan tugas pendaftaran dilakukan oleh “Dinas Pendaftaran dan Pencatatan Balik Nama Kapal” pada kantor Syahbandar.⁷⁴ Sedangkan khusus untuk daerah Jakarta menurut Surat Keputusan Dirjen Hubla tadi, bahwa pendaftaran dan pencatatan balik nama kapal dilaksanakan oleh “Kepala Seksi Pendaftaran dan Pencatatan Balik Nama Kapal” pada Direktorat Pelayaran, Direktorat Jenderal Perhubungan Laut, Departemen Perhubungan RI di Jakarta.⁷⁵ Sedangkan menurut Undang-Undang Pelayaran, pelaksanaan tugas pendaftaran dilakukan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal.

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid.*

4. Tujuan Pendaftaran Kapal

Sebagaimana telah disebutkan di atas, tujuan pendaftaran kapal ialah untuk mendapat tanda kebangsaan. Tanda kebangsaan merupakan suatu tanda bukti bahwa kapal tersebut adalah kapal berkebangsaan Indonesia. Kapal yang belum didaftarkan dalam Register Kapal tidak mungkin mendapat suatu bukti kebangsaan.⁷⁶ Ini diatur dalam Pasal 3 ayat 1 Zeebrieven en Scheepspassen Besluit 1934 (S. 1934-78 jo. 35-565, mulai berlaku 1-12-1935) (Z. en S. Besluit)⁷⁷ dan Pasal 163 ayat (1) UU Pelayaran.

Pasal 3 ayat 1 Z. en S. Besluit tersebut berbunyi:

Kepada kapal laut Indonesia dapat diberikan bukti kebangsaan dalam bentuk Surat Laut, Pas Kapal, Surat Laut Sementara dan Izin Berlayar (yang dikeluarkan oleh Departemen Perhubungan). Setelah diberikan bukti kebangsaan itu, maka kapal tersebut berhak berlayar dan berhak untuk mengibarkan bendera Indonesia.

5. Akibat Hukum Pendaftaran Kapal

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa kapal laut yang telah didaftarkan mempunyai status hukum sebagai barang tidak bergerak, maka hal

⁷⁶ Bukti kebangsaan ini penting karena dengan mengibarkan bendera kapal, maka dari jauh sudah terlihat bahwa kapal itu adalah kapal Indonesia. Kapal berbendera Indonesia mempunyai kekuatan ke dalam secara nasional, yaitu dapat diketahui bahwa kapal itu adalah kapal yang sudah didaftarkan dalam Register Kapal dan kapal itu bukan kapal asing, tunduk pada hukum Indonesia dan dilindungi oleh negara Indonesia, serta mempunyai kekuatan ke luar yaitu di tengah samudera atau di teritorium negara asing dapat ditentukan bahwa kapal yang berbendera Indonesia tunduk pada hukum Indonesia dan merupakan teritorium Indonesia (bagian dari wilayah Indonesia) yang harus dihormati oleh negara lain, dimanapun kapal itu berada, baik di samudera maupun di dalam teritorium negara lain. *Ibid*, hal. 17.

⁷⁷ Wartini Soegeng, *op. cit.*, hal. 16.

demikian membawa pula akibat-akibat hukumnya. Akibat-akibat hukum dari kapal laut yang didaftarkan ialah mengenai:

- a. Status kedudukan kapal yang semula termasuk benda bergerak (Pasal 510) beralih menjadi benda tidak bergerak⁷⁸
- b. Peralihan hak milik dan penyerahannya.

Peralihan hak milik atas kapal wajib dilakukan dengan cara balik nama dan didaftarkan atau disebut juga dengan penyerahan yuridis (*Juridische Levering/tradition*). Hal ini diatur dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- (i) Peraturan Pendaftaran Kapal (Teboekstelling van Schepen; disingkat PDK) (Ord. 4 Februari 1933, S. 1933-48 jo. S. 1938-2.), mulai berlaku 1 April 1938.

Pasal 21 ayat (1) yang berbunyi:

Pemindahan hak milik atau hak kebendaan lainnya atas kapal yang telah didaftarkan atau kapal yang sedang dibuat dan saham-saham dari kapal semacam itu atau kapal yang sedang dibuat, dilakukan dengan akta oleh para pihak yang berkepentingan pada waktu penyerahan di hadapan pegawai pencatat balik nama di tempat pendaftaran kapal itu semula dilakukan.

Pasal 22 yang berbunyi:

Dalam pemindahan hak milik atau hak kebendaan lainnya atas kapal atau kapal yang sedang dibuat yang telah didaftarkan dan saham-saham atas kapal-kapal demikian seperti yang dimaksud dalam pasal di atas, penerima hak wajib membuat akta di hadapan pegawai pencatat balik nama di tempat kapal itu semula didaftarkan, dalam akta harus disebutkan berapa hak didapatnya atas kapal atau saham dari kapal dan cara bagaimana diperolehnya. (Tbs. 5, 33.)

- (ii) Undang-Undang Pelayaran

⁷⁸ Djohari Santosa, *op. cit.*, hal. 22.

Pasal 162 yang berbunyi:

- (1) Pengalihan hak milik atas kapal wajib dilakukan dengan cara balik nama di tempat kapal tersebut semula didaftarkan.
- (2) Balik nama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan membuat akta balik nama dan dicatat dalam daftar induk kapal yang bersangkutan.
- (3) Sebagai bukti telah terjadi pengalihan hak milik atas kapal kepada pemilik yang baru diberikan grosse akta balik nama kapal.

c. Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan.

Pasal 30 ayat (1) yang berbunyi:

Pada setiap peralihan hak milik atas kapal yang telah didaftar, pemegang hak yang baru harus mengajukan permohonan pembuatan akte dan pencatatan balik nama kepada Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal di tempat kapal didaftar, paling lama 3 (tiga) bulan semenjak peralihan.

- d. Pengikatan kapal sebagai jaminan harus dilakukan dengan hipotik atas kapal.⁷⁹
- e. tidak berlakunya Pasal 1977 KUHPerdara.

6. Akibat Hukum Tidak Dilakukannya Pendaftaran Balik Nama Atas Peralihan Hak Milik Kapal Laut

Dari ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas, jelas terlihat bahwa untuk segala peralihan hak milik atas kapal wajib dilakukan dengan cara balik nama dan didaftarkan. Dengan tidak dilakukannya kewajiban sebagaimana

⁷⁹ *Ibid*, hal. 23.

ditentukan dalam ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan tersebut maka tentunya akan menimbulkan akibat-akibat hukum.

Apabila dikaitkan dengan perjanjian jual beli yang merupakan bagian dari perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik kapal laut namun atas peralihan hak milik tersebut tidak diikuti dengan adanya pendaftaran balik nama sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan karena kapal laut dianggap sebagai benda tidak bergerak, dan apabila dikaitkan dengan perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* itu sendiri, maka akibat-akibat hukum yang timbul antara lain:

a. Terhadap hak milik kapal laut

Sebagaimana juga telah dijelaskan di atas, dengan tidak dilakukannya pendaftaran balik nama atas kapal laut yang diperjual-belikan maka dapat dikatakan bahwa penyerahan yuridis pada perjanjian jual beli tersebut belum dilakukan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa hak milik atas kapal laut sesungguhnya masih berada di pihak penjual dan belum berpindah kepada pembeli walaupun perjanjian jual beli atas kapal laut tersebut telah dibuat dan ditandatangani.

Dengan demikian, apabila *lessor* membeli kapal laut dari *lessee* dengan menandatangani perjanjian jual beli untuk kemudian kapal laut tersebut disewa-guna-usahakan kembali kepada *lessee* (perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back*) namun atas pembelian kapal laut tersebut tidak dilakukan balik nama dan **dan didaftarkan**, maka hak milik

atas kapal laut tetap berada di pihak *lessee* selaku penjual dan belum berpindah kepada *lessor* selaku pembeli, dan perjanjian jual beli yang telah dibuat dan ditandatangani tersebut hanya membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara *lessee* sebagai penjual dan *lessor* sebagai pembeli.

b. Perjanjian leasing tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian

Di dalam praktek ada banyak perusahaan *leasing* yang tidak melakukan penyerahan secara yuridis yaitu dengan tidak melakukan balik nama dan pendaftaran balik nama atas jual beli kapal tersebut sebagai tindak lanjut dari jual beli atas kapal laut yang telah dilakukan dan kemudian tetap membuat perjanjian *leasing*. Untuk hal yang demikian, seperti diuraikan sebelumnya bahwa dikarenakan hak milik atas kapal laut dari awal belum berpindah kepada *lessor* karena belum dilakukannya penyerahan yuridis atas kapal laut tersebut walaupun telah dilakukannya perjanjian jual beli secara sah oleh dan antara *lessee* selaku penjual dan *lessor* selaku pembeli, maka perjanjian *leasing* yang telah dibuat oleh dan antara *lessor* dan *lessee* sebagai tindak lanjut dari perjanjian jual beli yang kesemuanya termasuk dalam transaksi *leasing* dengan skema *sale and lease back* mempunyai resiko tidak dapat dilaksanakan karena perjanjian *leasing* tersebut sebenarnya batal demi hukum. Namun resiko tidak dapat dilaksanakannya perjanjian *leasing* tersebut hanya akan terjadi apabila ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian *leasing* tersebut dan kemudian mengajukan penetapan mengenai batal demi hukum atas perjanjian *leasing* tersebut.

Hal itu karena di dalam perjanjian *leasing*, sebagaimana telah dijelaskan di atas, selama berlakunya perjanjian *leasing*, hak milik atas barang *leasing* berada pada *lessor*. Artinya, *lessor* harus bertindak sebagai pemilik barang yang sah baru *lessor* dapat me-*leasing*-kan barang tersebut kepada *lessee*. Dengan demikian apabila terdapat perjanjian *leasing* dimana di dalam perjanjian *leasing* tersebut *lessor* tidak memiliki barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing*, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian *leasing* yang telah dibuat tersebut telah tidak memenuhi salah satu syarat obyektif sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara alinea ketiga, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan akibat dari tidak terpenuhinya syarat obyektif tersebut adalah perjanjian *leasing* tersebut batal demi hukum.

Hal tertentu yang diperjanjikan dalam perjanjian *leasing* tersebut sudah jelas tidak ada karena secara hukum *lessor* tidak pernah memiliki barang yang akan disewa-guna-usahakannya kembali kepada *lessee*, dalam hal ini kapal laut. Selain itu, perjanjian *leasing* yang telah dibuat tersebut juga telah tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1333 KUHPerdara alinea pertama dimana pasal tersebut mengatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai obyek yang sudah definitif. Dalam hal ini, yang belum definitif adalah hak milik dari kapal laut tersebut karena belum berpindah dari *lessee* ke *lessor* sehingga obyek dari perjanjian *leasing* tersebut tidak definitif atau belum dapat ditentukan.

c. Perjanjian jual beli akhir juga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian

Namun, walaupun begitu banyak juga perjanjian *leasing* yang walaupun telah dibuat dengan tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian berakhir dengan baik, dalam arti perjanjian *leasing* tersebut berakhir dimana para pihak tidak melakukan wanprestasi dan dimana *lessee* pada saat berakhirnya perjanjian *leasing* melaksanakan hak opsi belinya dengan kembali membeli kapal laut tersebut dari *lessor* dengan harga sisa yang telah disepakati dan ditandatanganinya perjanjian jual beli.

Walaupun perjanjian *leasing* tersebut telah berakhir dengan baik, sebenarnya perjanjian jual beli akhir yang telah ditandatangani tersebut sebagai pelaksanaan hak opsi beli *lessee* juga telah tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara alinea ketiga karena *lessor* dari awal tidak pernah memiliki kapal laut yang akan dijadikan sebagai obyek perjanjian *leasing* dan obyek perjanjian jual beli sebagai pelaksanaan hak opsi beli tersebut walaupun telah dilakukannya perjanjian jual beli awal karena dari *lessee* sebagai penjual pada saat itu belum pernah melakukan penyerahan secara yuridis kepada *lessor*.

BAB III

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari uraian dan pembahasan di atas, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah sebagai berikut:

- A.1. Bahwa perjanjian jual beli kapal laut yang dibuat dalam rangka pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* yang tanpa diikuti dengan penyerahan secara yuridis yang wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk barang tidak bergerak, dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli tersebut hanya dapat membuktikan bahwa memang telah terjadi jual beli atas kapal laut, namun peralihan hak milik atas kapal laut tersebut belumlah terjadi karena belum dilakukannya penyerahan dari *lessee* sebagai penjual kepada *lessor* sebagai pembeli.

- A.2. Bahwa untuk segala peralihan hak milik atas kapal yang telah didaftar wajib dilakukan dengan cara balik nama dan didaftarkan. Dengan tidak dilakukannya kewajiban sebagaimana ditentukan dalam ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan tersebut

maka tentunya akan menimbulkan akibat-akibat hukum. Apabila dikaitkan dengan perjanjian jual beli yang merupakan bagian dari perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik kapal laut namun atas peralihan hak milik tersebut tidak diikuti dengan adanya pendaftaran balik nama sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan karena kapal laut dianggap sebagai benda tidak bergerak, dan apabila dikaitkan dengan perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* itu sendiri, maka akibat-akibat hukum yang timbul tersebut antara lain (a) hak milik atas kapal laut tetap berada di pihak *lessee* selaku penjual dan belum berpindah kepada *lessor* selaku pembeli, dan perjanjian jual beli yang telah dibuat dan ditandatangani tersebut hanya membuktikan bahwa telah terjadi jual beli antara *lessee* sebagai penjual dan *lessor* sebagai pembeli, (b) perjanjian *leasing* yang telah dibuat telah tidak memenuhi salah satu syarat obyektif sahnyanya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara alinea ketiga yaitu mengenai suatu hal tertentu juncto Pasal 1333 KUHPerdara alinea pertama. Tidak dipenuhinya hal tertentu disini adalah karena di dalam perjanjian *leasing* tersebut *lessor* tidak memiliki barang yang menjadi obyek perjanjian *leasing*, padahal di dalam perjanjian *leasing*, selama berlakunya perjanjian *leasing*, hak milik atas barang *leasing* berada pada *lessor*, (c) perjanjian jual beli yang ditandatangani sebagai pelaksanaan hak opsi beli *lessee* juga telah tidak memenuhi syarat sahnyanya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara alinea ketiga

karena *lessor* dari awal memang tidak pernah memiliki kapal laut yang akan dijadikan sebagai obyek perjanjian *leasing* dan obyek perjanjian jual beli sebagai pelaksanaan hak opsi beli tersebut.

B. SARAN

Untuk menghindari timbulnya berbagai macam persoalan hukum di kemudian hari yang dapat membawa kerugian baik di pihak *lessor* sebagai pemberi jasa pembiayaan maupun di pihak *lessee* sebagai pengguna jasa pembiayaan dalam perjanjian *leasing* dengan skema *sale and lease back* dimana kapal laut menjadi obyek perjanjian *leasing*, maka disarankan agar setiap peralihan hak milik dalam transaksi *leasing* dengan skema *sale and lease back* atas kapal laut yang telah didaftar sebagai obyek *leasing* wajib dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini wajib dilakukannya balik nama.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adolf, Huala. *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*. Bandung: Refika Aditama, 2007.

Anwari, Achmad. *Leasing di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.

Fuady, Munir. *Hukum tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Jilid I. Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005. ✓

_____. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Jilid II. Jakarta: Ind-Hil-Co, 2005.

Muhammad, Abdulkadir dan Rilda Murniati. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.

Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 2004.

Santosa, Djohari. *Pokok-pokok Hukum Perkapalan*. Yogyakarta: UHI Press, 2004. ✓

Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Soegeng, Wartini. *Kebangsaan Kapal Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama, 2003. ✓

_____. *Pendaftaran Kapal Indonesia*. Bandung: PT Eresco, 1988. ✓

Soekardono, R. *Hukum Perkapalan Indonesia*. Dian Rakyat, 1981. ✓

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2000.

Subagyo, P. Joko. *Hukum Laut Indonesia*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2005. ✓

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995. ✓

_____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradya Paramita, 2007.

_____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1998. ✓

_____. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Pradya Paramita, 2006.

_____. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.

Sunaryo. *Hukum Lembaga Pembiayaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Supit, Frank Taira. *The Legal Aspects of Leasing*, Institute for International Research, 1982.

Tunggal, Amin Widjaja dan Arif Djohan Tunggal. *Aspek Yuridis Dalam Leasing*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2005.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2004.

_____. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik*. Jakarta: Kencana, 2004.

Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis: Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan, & Pemberian Kuasa (Dalam Sudut Pandang KUH Perdata)*. Jakarta: Kencana, 2006.

Widjaja, Rai I.G. *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting) Teori dan Praktek*. Jakarta: Kesaint Blanc, 2004.

Undang-Undang

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pelayaran*. UU No.17 Tahun 2008 LN No.84 Tahun 2008, TLN No.4849. ✓

Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.30. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999. ✓

Kitab Undang Undang Hukum Dagang. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.22. Jakarta: Pradnya Paramita, 1994. ✓

Peraturan Pemerintah

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Perkapalan*, PP No.51 tahun 2002, LN No.95 tahun 2002, TLN No.4227. ✓

Keputusan Presiden

Indonesia. *Keputusan Presiden Tentang Lembaga Pembiayaan*, Keppres No.61 tahun 1988, LN No.53 tahun 1988.

Peraturan Menteri

Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Tentang Perusahaan Pembiayaan*, PMK No.84/PMK.012/2006 tahun 2006.

Keputusan Menteri

Indonesia. *Keputusan Menteri Keuangan Tentang Kegiatan Sewa-Guna-Usaha (Leasing)*, KMK No.1169/KMK.01/1991 tahun 1991.

Kamus

Kansil, C.S.T. *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2004. ✓

Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*, Eight Edition, St. Paul: Thomson West, 2004.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR: 61 TAHUN 1988
TENTANG
LEMBAGA PEMBIAYAAN**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka menunjang pertumbuhan ekonomi maka sarana penyediaan dana yang dibutuhkan masyarakat perlu lebih diperluas sehingga peranannya sebagai sumber dana pembangunan makin meningkat;
 - b. bahwa untuk maksud tersebut peranan Lembaga Pembiayaan sebagai salah satu sumber pembiayaan pembangunan perlu lebih ditingkatkan;
 - c. bahwa berhubung dengan itu, dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan tentang Lembaga Pembiayaan dalam Keputusan Presiden;
- Menimbang :
1. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Staatsblad 1847 Nomor 23);
 3. Kitab Undang-undang Hukum Dagang (Staatsblad 1347 Nomor 23) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1971 (Lembaran Negara Tahun 1971 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2959);
 4. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perkoperasian (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2832);
 5. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1167 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2842);

MEMUTUSKAN:

Dengan mencabut Keputusan Presiden Nomor 39 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

Menetapkan : **KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG LEMBAGA PEMBIAYAAN.**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Menteri adalah Menteri Keuangan;
2. Lembaga Pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat;
3. Bank adalah Bank Umum, Bank Tabungan dan Bank pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan;
4. Lembaga Keuangan Bukan Bank adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dengan jalan mengeluarkan surat berharga dan menyalurkannya ke dalam masyarakat guna membiayai investasi perusahaan-perusahaan;
5. 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;
6. Perusahaan Pembiayaan Konsumen (*Consumers Finance Company*) adalah badan usaha yang melakukan pembiayaan pengadaan barang untuk kebutuhan konsumen dengan sistem pembayaran angsuran atau berkala;
7. Perusahaan Kartu Kredit (*Credit Card Company*) adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan untuk membeli barang dan jasa dengan menggunakan kartu kredit;
8. Perusahaan Anjak piutang (*Factoring Company*) adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk pembelian dan/atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri;



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

9. Perusahaan Sewa Guna Usaha (*Leasing Company*) adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara "*Finance Lease*" maupun "*Operating Lease*" untuk digunakan oleh Penyewa Guna Usaha selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.
10. Perusahaan Perdagangan Surat Berharga (*Securities Company*) adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk perdagangan surat berharga;
11. Perusahaan Modal Ventura (*Venture Capital Company*) adalah badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu Perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan (*investee Company*) untuk jangka waktu tertentu;.
12. Surat Sanggup Bayar (*Promissory Note*) adalah surat pernyataan kesanggupan tanpa syarat untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada pihak yang tercantum dalam surat tersebut atau kepada penggantinya.

BAB II BIDANG USAHA DAN PENDIRIAN LEMBAGA PEMBIAYAAN

Pasal 2

- (1) Lembaga pembiayaan melakukan kegiatan yang meliputi antara lain bidang usaha :
 - a. Sewa Guna Usaha;
 - b. Modal Ventura;
 - c. Perdagangan Surat Berharga;
 - d. Anjak Piutang;
 - e. Usaha Kartu Kredit;
 - f. Pembiayaan Konsumen.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang persyaratan dan tata cara pendirian perusahaan, serta kegiatan dalam bidang-bidang usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Menteri.



Pasal 3

- (1) Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) dapat dilakukan oleh :
 - a. Bank;
 - b. Lembaga Keuangan Bukan Bank;
 - c. Perusahaan Pembiayaan.
- (2) Perusahaan Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi.
- (3) Saham Perusahaan Pembiayaan yang berbentuk Perseroan Terbatas dapat dimiliki oleh :
 - a. Warga Negara Indonesia dan/atau Badan Hukum Indonesia;
 - b. Badan Usaha Asing dan Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia (usaha patungan).
- (4) Pemilikan saham oleh Badan Usaha Asing sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b ditentukan sebesar **besar**nya 85% (delapan puluh lima persen) dari Modal Disetor.

Pasal 4

- (1) Perusahaan **sebagaimana** dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) dapat melakukan satu **atau lebih kegiatan** Usaha Lembaga Pembiayaan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur oleh Menteri.

BAB III PEMBATASAN

Pasal 5

- (1) Perusahaan Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c dilarang menarik **dana** secara langsung dari masyarakat dalam bentuk:
 - a. Giro;
 - b. Deposito;
 - c. Tabungan;
 - d. Surat Sanggup Bayar (*Promissory Note*).



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- (2) Perusahaan Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c dapat menerbitkan Surat Sanggup Bayar hanya sebagai jaminan atas hutang kepada Bank yang menjadi krediturnya.

BAB IV PENGAWASAN

Pasal 6

Menteri melakukan pengawasan dan pembinaan atas usaha Perusahaan Pembiayaan.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 7

Dengan ditetapkannya Keputusan Presiden ini, Bank, Lembaga Keuangan Bukan Bank, dan Perusahaan Pembiayaan yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri atau telah melaksanakan kegiatan usaha pembiayaan tetap dapat melanjutkan kegiatannya dengan mengadakan penyesuaian terhadap ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Dengan ditetapkannya Keputusan presiden ini, segala peraturan mengenai Sawa Guna Usaha yang telah ada, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Keputusan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.



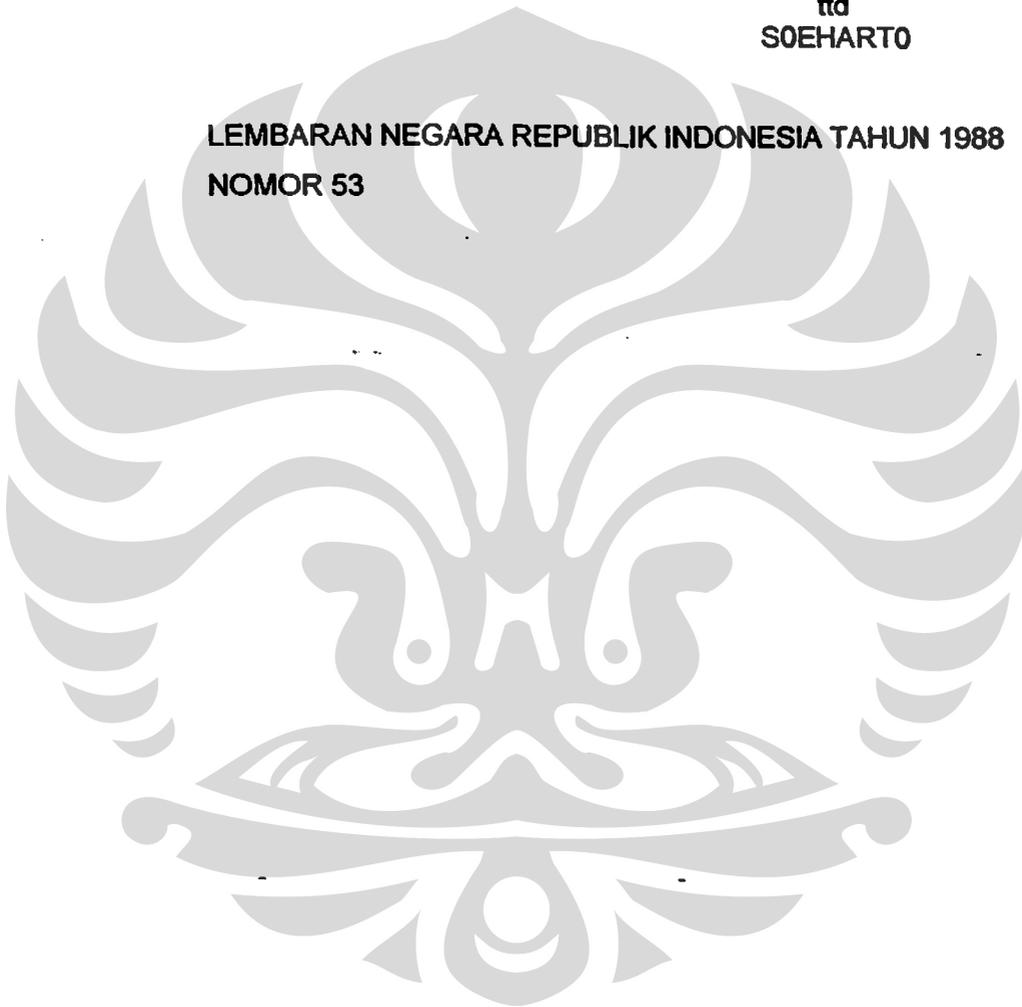
PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 20 Desember 1988

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd
SOEHARTO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1988
NOMOR 53



MENTERI KEUANGAN

SALINAN

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : 1169/KMK.01/1991

TENTANG

KEGIATAN SEWA-GUNA-USAHA(LEASING)

MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang : bahwa dalam rangka untuk lebih memberikan kepastian hukum terutama mengenai perlakuan perpajakan kegiatan sewa-guna-usaha, dipandang perlu mengatur kembali ketentuan tentang kegiatan sewa guna usaha dalam suatu Keputusan Menteri Keuangan.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49 : Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262);
 2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50; Tambahan Lembaran Nomor 3263);
 3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 51; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3264);
 4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan;
 5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 64M Tahun 1988;
 6. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1251/KMK.013/1988 tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan sebagaimana diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1256/KMK.00/1989 tanggal 18 Nopember 1989;
 7. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 634/KMK.013/1990 tanggal 5 Juni 1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing).

MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG KEGIATAN SEWA-GUNA-USAHA (LEASING).

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Keputusan ini dengan :

- a. Sewa-guna-usaha (Leasing) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa-guna-usaha dengan hak opsi (finance lease) maupun sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh Lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala;
- b. Barang Modal adalah setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva yang dimaksud merupakan satu kesatuan pemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan, atau meningkatkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh Lessee;
- c. Lessor adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa-guna-usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa-guna-usaha;
- d. Lessee adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari Lessor;
- e. Pembayaran sewa-guna-usaha (Lease Payment) adalah jumlah uang yang harus dibayar secara berkala oleh Lessee kepada Lessor selama jangka waktu yang telah disetujui bersama sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian sewa-guna-usaha;
- f. Piutang sewa-guna-usaha (Lease Receivable) adalah jumlah seluruh pembayaran sewa-guna-usaha selama masa sewa-guna-usaha;
- g. Harga Perolehan (Acquisition Cost) adalah harga beli barang modal yang dilease ditambah dengan biaya langsung;
- h. Nilai Pembiayaan adalah jumlah pembiayaan untuk pengadaan barang modal yang secara riil dikeluarkan oleh Lessor;
- i. Angsuran Pokok Pembiayaan adalah bagian dari pembayaran sewa-guna-usaha yang diperhitungkan sebagai pelunasan atas nilai pembiayaan;
- j. Imbalan jasa sewa-guna-usaha adalah bagian dari pembayaran sewa-guna-usaha yang diperhitungkan sebagai pendapatan sewa-guna-usaha bagi Lessor.
- k. Nilai sisa (Residual Value) adalah nilai barang modal pada akhir masa sewa-guna-usaha yang telah disepakati oleh Lessor dengan Lessee pada awal masa sewa-guna-usaha.
- l. Simpanan Jaminan (Security Deposit) adalah jumlah uang yang diterima Lessor dari Lessee pada permulaan masa lease sebagai jaminan untuk kelancaran pembayaran lease;
- m. Masa Sewa-guna-usaha (Lease term) adalah jangka waktu sewa-guna-usaha yang dimulai sejak diterimanya barang modal yang disewa-guna-usaha oleh Lessee sampai dengan perjanjian sewa-guna-usaha berakhir;
- n. Masa Sewa-guna-usaha pertama adalah jangka waktu sewa-guna-usaha barang modal untuk transaksi sewa-guna-usaha yang pertama kalinya;
- o. Opsi adalah hak Lessee untuk membeli barang modal yang disewa-guna-usaha atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa-guna-usaha.

BAB II KEGIATAN USAHA

Pasal 2

- (1) Kegiatan Sewa-guna-usaha dapat dilakukan secara :
 - a. Sewa-guna-usaha dengan hak opsi (finance lease);
 - b. Sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (operating lease).
- (2) Kegiatan sewa-guna-usaha dengan hak opsi sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) huruf a Pasal ini ditetapkan sebagai kegiatan lembaga keuangan lainnya.

Pasal 3

Kegiatan sewa-guna-usaha digolongkan sebagai sewa-guna-usaha dengan hak opsi apabila memenuhi semua kriteria berikut :

- a. jumlah pembayaran sewa-guna-usaha selama masa sewa-guna-usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan lessor ;
- b. masa sewa-guna-usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun untuk barang modal Golongan I, 3 (tiga) tahun untuk barang modal Golongan II dan III dan 7 (tujuh) tahun untuk Golongan bangunan;
- c. perjanjian sewa-guna-usaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi lessee.

Pasal 4

Kegiatan sewa-guna-usaha digolongkan sebagai sewa-guna-usaha tanpa hak opsi apabila memenuhi semua kriteria berikut :

- a. jumlah pembayaran sewa-guna-usaha selama masa sewa-guna-usaha pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang disewa-guna-usahkan ditambah keuntungan yang diperhitungkan oleh lessor;
- b. perjanjian sewa-guna-usaha tidak memuat ketentuan mengenai opsi bagi lessee.

Pasal 5

Penggolongan jenis barang modal yang disewa-guna-usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b Keputusan ini, ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Pasal 6

- (1) Lessor hanya diperkenankan memberikan pembiayaan barang modal kepada lessee yang telah memiliki NPWP, mempunyai kegiatan usaha dan atau pekerjaan bebas.
- (2) Lessee dilarang menyewa-guna-usahkan kembali barang modal yang disewa-guna-usaha kepada pihak lain.

Pasal 7

- (1) Lessor wajib menempelkan plakat atau etiket pada barang modal yang disewa-guna-usahakan dengan mencantumkan nama dan alamat lessor serta pernyataan bahwa barang modal dimaksud terikat dalam perjanjian sewa-guna-usaha.
- (2) Plakat atau etiket sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini harus ditempatkan sedemikian rupa sehingga dengan mudah barang modal tersebut dapat dibedakan dari barang modal lainnya yang pengadaannya tidak dilakukan secara sewa-guna-usaha.
- (3) Selama masa sewa-guna-usaha, Lessee bertanggung jawab untuk memelihara agar plakat atau etiket sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tetap melekat pada barang modal yang disewa-guna-usaha.

Pasal 8

- (1) Perusahaan sewa-guna-usaha atau perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan sewa-guna-usaha, dapat membuka kantor cabang/perwakilan dan menggunakan tenaga asing setelah memperoleh izin/persetujuan dan rekomendasi dari Menteri Keuangan.
- (2) Tata cara pemberian izin/persetujuan, dan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Direktur Jendral Moneter.

BAB III PERJANJIAN SEWA-GUNA-USAHA

Pasal 9

- (1) Setiap transaksi sewa-guna-usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian sewa-guna-usaha (lease agreement).
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut :
 - a. jenis transaksi sewa-guna-usaha;
 - b. nama dan alamat masing-masing pihak;
 - c. nama, jenis, type dan lokasi penggunaan barang modal;
 - d. harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran sewa-guna-usaha, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa sewa-guna-usaha, nilai sisa, simpanan jaminan, dan ketentuan asuransi atas barang modal yang disewa-guna-usahakan;
 - e. masa sewa-guna-usaha;
 - f. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi sewa-guna-usaha yang dipercepat, dan penetapan kerugian yang harus ditanggung lessee dalam hal barang modal yang disewa-guna-usaha dengan hak opsi hilang, rusak atau tidak berfungsi karena sebab apapun;
 - g. opsi bagi penyewa guna usaha dalam hal transaksi sewa-guna-usaha dengan hak opsi;
 - h. tanggung jawab para pihak atas barang modal yang disewa-guna-usaha.

- (3) Perjanjian sewa-guna-usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini wajib dibuat dalam bahasa Indonesia, dan apabila dipandang perlu dapat diterjemahkan ke dalam bahasa asing.

BAB IV PELAKSANAAN HAK OPSI

Pasal 10

Pada saat berakhirnya masa sewa-guna-usaha dari transaksi sewa-guna-usaha dengan hak opsi, lessee dapat melaksanakan opsi yang telah disetujui bersama pada permulaan masa sewa-guna-usaha.

Pasal 11

- (1) Opsi untuk membeli dilakukan dengan melunasi pembayaran nilai sisa barang modal yang disewa-guna-usaha.
- (2) Dalam hal lessee memilih untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa-guna-usaha, maka nilai sisa barang modal yang disewa-guna-usahkan digunakan sebagai dasar dalam menetapkan piutang sewa-guna-usaha.

Pasal 12

Dalam hal lessee menggunakan opsi membeli maka dasar penyusutannya adalah nilai sisa barang modal.

BAB V PERLAKUAN AKUNTANSI

Pasal 13

Akuntansi transaksi sewa-guna-usaha dilaksanakan sesuai dengan standar akuntansi di bidang sewa-guna-usaha di Indonesia.

BAB VI PERLAKUAN PERPAJAKAN

Bagian Pertama Sewa-guna-usaha Dengan Hak Opsi

Pasal 14

Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessor adalah sebagai berikut :

- a. penghasilan lessor yang dikenakan Pajak Penghasilan adalah sebagian dari pembayaran sewa-guna-usaha dengan hak opsi yang berupa imbalan jasa sewa-guna-usaha;
- b. lessor tidak boleh menyusutkan atas barang modal yang disewa-guna-usahkan dengan hak opsi;

- c. dalam hal masa sewa-guna-usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan dalam Pasal 3 Keputusan ini, Direktur Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pengakuan penghasilan pihak lessor;
- d. lessor dapat membentuk cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto, setinggi-tingginya sejumlah 2,5% (dua setengah persen) dari rata-rata saldo awal dan saldo akhir piutang sewa-guna-usaha dengan hak opsi;
- e. kerugian yang diderita karena piutang sewa-guna-usaha yang nyata-nyata tidak dapat ditagih lagi dibebankan pada cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang telah dibentuk pada awal tahun pajak yang bersangkutan;
- f. dalam hal cadangan penghapusan piutang ragu-ragu tersebut tidak atau tidak sepenuhnya dibebani untuk menutup kerugian dimaksud maka sisanya dihitung sebagai penghasilan, sedangkan apabila cadangan tersebut tidak mencukupi maka kekurangannya dapat dibebankan sebagai biaya yang dikurangkan dari penghasilan bruto.

Pasal 15

Atas penyerahan jasa dalam transaksi sewa-guna-usaha dengan hak opsi dari lessor kepada lessee, dikecualikan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

Pasal 16

- (1) Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessee adalah sebagai berikut :
 - a. selama masa sewa-guna-usaha, lessee tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal yang disewa-guna-usaha, sampai saat lessee menggunakan hak opsi untuk membeli;
 - b. setelah lessee menggunakan hak opsi untuk membeli barang modal tersebut, lessee melakukan penyusutan dan dasar penyusutannya adalah nilai sisa (residual value) barang modal yang bersangkutan;
 - c. pembayaran sewa-guna-usaha yang dibayar atau terutang oleh lessee sepanjang transaksi sewa-guna-usaha tersebut memenuhi ketentuan dalam Pasal 3 Keputusan ini;
 - d. dalam hal masa sewa-guna-usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan dalam Pasal 3 Keputusan ini, Direktur Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pembebanan biaya sewa-guna-usaha.
- (2) Lessee tidak memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas pembayaran sewa-guna-usaha yang dibayar atau terutang berdasarkan perjanjian sewa-guna-usaha dengan hak opsi.

Bagian Kedua Sewa-guna-usaha Tanpa Hak Opsi

Pasal 17

- (1) Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessor adalah sebagai berikut :
 - a. seluruh pembayaran sewa-guna-usaha tanpa hak opsi yang diterima atau diperoleh lessor merupakan obyek Pajak Penghasilan;

- b. lessor membebankan biaya penyusutan atas barang modal yang disewaguna-usahakan tanpa hak opsi, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Undang-undang Pajak Penghasilan 1984 beserta peraturan pelaksanaannya.

(2) Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessee adalah sebagai berikut :

- a. pembayaran sewa-guna-usaha tanpa hak opsi yang dibayar atau terutang oleh lessee adalah biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto;
- b. lessee wajib memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas pembayaran sewa-guna-usaha tanpa hak opsi yang dibayarkan atau terutang kepada lessor.

Pasal 18

Atas penyerahan jasa dalam transaksi sewa-guna-usaha tanpa hak opsi dari lessor kepada lessee, terhutang Pajak Pertambahan Nilai.

Bagian Ketiga Angsuran Pajak Penghasilan Pasal 25

Pasal 19

Besarnya angsuran Pajak Penghasilan Pasal 25 untuk setiap bulan yang terutang oleh lessor adalah jumlah Pajak Penghasilan sebagai hasil penerapan tarif Pasal 17 Undang-undang Pajak Penghasilan Tahun 1984 terhadap penghasilan kena pajak berdasarkan laporan keuangan triwulanan terakhir sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 Keputusan ini disetahunkan, dibagi 12 (dua belas).

BAB IX PELAPORAN

Pasal 20

- (1) Lessor wajib menyampaikan laporan keuangan triwulan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal Moneter.
- (2) Laporan keuangan triwulan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus sudah disampaikan paling lambat 15 (lima belas) hari setelah triwulan yang bersangkutan berakhir.

Pasal 21

- (1) Lessor wajib menyampaikan laporan operasional secara semesteran berdasarkan tahun takwim kepada Direktorat Jenderal Moneter.
- (2) Bentuk laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dan tata cara penyampaian ditetapkan oleh Direktur Jenderal Moneter.

Pasal 22

Setiap perubahan anggaran dasar, pemegang saham, pengurus, tenaga ahli, dan alamat kantor wajib dilaporkan kepada Menteri Keuangan selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja setelah perubahan dilaksanakan.

Pasal 23

Dalam hal laporan sebagaimana dimaksud Pasal 20, Pasal 21 dan Pasal 22 atau berdasarkan informasi lain ditemukan adanya penyimpangan, Menteri Keuangan atau Pejabat yang ditunjukkan dapat melakukan pemeriksaan.

BAB X SANKSI

Pelanggaran terhadap ketentuan Keputusan ini, dapat dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Perundangan-undangan Perpajakan dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 jo. Nomor 1256/KMK.00/1989.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 25

- (1) Perlakuan akuntansi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Keputusan ini mulai berlaku untuk tahun pajak 1991.
- (2) Perlakuan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan Pasal 16 Keputusan ini mulai berlaku terhadap sewa-guna-usaha dengan hak opsi yang kontraknya ditanda tangani setelah berlakunya Keputusan ini.
- (3) Perlakuan perpajakan yang selama ini diterapkan terhadap sewa-guna-usaha dengan hak opsi yang kontraknya telah ditanda tangani sebelum berlakunya Keputusan ini, tetap berlaku.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Pelaksanaan teknis Keputusan ini diatur lebih lanjut oleh Direktur Jenderal Moneter dan Direktur Jenderal Pajak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

Pasal 27

Dengan ditetapkannya Keputusan ini, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 48/KMK.013/1991 tentang Kegiatan Sewa-guna-usaha, dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 28

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan mempunyai daya laku surut terhitung sejak tanggal 19 Januari 1991.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

**Ditetapkan di : J A K A R T A
pada tanggal : 27 Nopember 1991**

**SALINAN sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO UMUM
u.b
KEPALA BAGIAN TATA USAHA DEPARTEMEN**

**MENTERI KEUANGAN,
ttd.**

J.B. SUMARLIN

**Drs. SUPOMO
NIP. 060031993**

