



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA  
SECARA SALES & LEASE BACK**

**(ANALISIS KEDUDUKAN LESSOR TERHADAP KAPAL LAUT  
YANG MERUPAKAN OBJEK SEWA GUNA USAHA YANG  
DIBEBANI HIPOTIK PADA PT. XXXX FINANCE)**

**TESIS**

**Nama : Ina Dashinta Hamid**

**NPM : 0806427045**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Ina Dashinta Hamid

NPM : 0806427045

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Perjanjian Sewa Guna Usaha Secara Sales & Lease Back  
(Analisis Kedudukan Lessor Terhadap Kapal Laut yang  
Merupakan Objek Sewa Guna yang Dibebani Hipotik,  
Pada PT. Xxxx Finance)

**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 : Bapak Akhmad Budi Cahyono, SH., MH. ( ..... )

Penguji : Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH. ( ..... )

Penguji : Ibu Wenny Setiawati, SH., M.LI. ( ..... )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 7 Januari, 2011

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

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

Nama : Ina Dashinta Hamid

NPM : 0806427045

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

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

**Perjanjian Sewa Guna Usaha Secara Sales & Lease Back  
(Analisis Kedudukan Lessor Terhadap Kapal Laut yang Merupakan Objek Sewa Guna  
Usaha yang Dibebeani Hipotik, Pada PT. Xxxx Finance)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir 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 : Januari 2011

Yang menyatakan

( Ina Dashinta Hamid )

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Taala atas segala rahmat dan hidayah Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan berbagi pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan selaku dosen penguji, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran;
2. Bapak Akhmad Budi Cahyono, SH., MH., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Ibu Wenny Setiawaty, SH., MH., yang telah turut menguji dan mengoreksi dan member saran perbaikan tesis ini;
4. Para dosen yang namanya tidak dapat saya sebutkan satu persatu, namun tidak kecil perannya dalam memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Seluruh staff perpustakaan dan administrasi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Para Direksi dan rekan-rekan di PT. Tifa Finance, PT. ITC Auto Finance , yang memberi dukungan moril, kesempatan, dan pengertiannya bilamana saya harus menjalani kuliah diantara waktu kerja.
7. Untuk teman-teman saya, Anna Dwiana, Anna Dwiana, Alya, Indiarti, Priscila, teman-teman grup koletium, dan teman-teman M.Kn. angkatan 2008 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas kebersamaannya selama masa kuliah sampai selesai.

8. Teman-teman lain diluar kuliah yang secara ikhlas membantu mencari data dan informasi yang diperlukan untuk melengkapi dan menyelesaikan tesis ini, Waya, Niken, dan teman lain yang tidak dapat saya sebutkansatu persatu.
9. Kedua orang tua saya, serta kedua anak saya, Thalassa Chindra dan Tsanya Chindra, yang telah memberikan dukungan, kasih sayang, semangat, dan dorongan, serta doa yang tiada henti dipanjatkan agar kuliah saya dapat diselesaikan.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 7 Januari 2010

Penulis

Ina Dashinta Hamid, SH.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	8
1.4 Metode Penelitian .....	8
1.5 Sistematika Penulisan .....	9
<b>2. PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA SECARA SALES &amp; LEASE BACK DENGAN OBJEK KAPAL LAUT YANG DIBEKANI HIPOTIK .....</b>	<b>11</b>
2.1 Perjanjian Sewa Guna Usaha .....	11
2.1.1 Pengertian .....	11
2.1.2 Dasar Hukum .....	19
2.1.3 Macam-Macam Transaksi Sewa Guna Usaha .....	29
2.1.4 Hubungan Hukum Antara Pihak .....	33
2.2 Hipotik Kapal Laut .....	40
2.2.1 Hipotik .....	40
2.2.1.1 Pengaturan dan Pengertian Hipotik .....	40
2.2.1.2 Cara Pembebanan Hipotik .....	46
2.2.1.3 Subjek Hipotik .....	48
2.2.2 Kapal Laut .....	49
2.2.2.1 Pengertian .....	49
2.2.2.2 Kapal Sebagai Benda Tidak Bergerak .....	52
2.2.2.3 Pendaftaran dan Peralihan Hak Milik Kapal Laut .....	55
2.2.2.4 Pembebanan Hipotik Kapal Laut .....	58
2.3 Transaksi Sewa Guna Usaha Secara Sales & Lease Back Dengan Objek Kapal Laut yang Dibeekani Hipotik Pada PT. Xxxx Finance .....	62
2.3.1 Perjanjian Sewa Guna Usaha .....	62
2.3.2 Perjanjian Jual Beli .....	71
2.3.3 Grosse Akta Hipotik .....	73

2.4	Kedudukan Lessor Terhadap Kapal Laut yang Merupakan Objek Sewa Guna Usaha yang Dibebeani Hipotik .....	74
3.	<b>PENUTUP</b> .....	<b>76</b>
3.1	Simpulan .....	76
3.2	Saran .....	78
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>80</b>
	<b>LAMPIRAN</b> .....	



## ABSTRACT

Name : Ina Dashinta Hamid  
Program : Magister in Notary  
Title : Lease Agreement in the Form of Sales and Lease Back (Analysis the Position of Lessor Against Vessel which Constitutes the Leased Object which Also Encumbered by Hypothec, at PT. Xxxx Finance)

For a Leasing Transaction in the form of Sales and Lease Back, at first a Lessee shall sell its owned capital goods to finance company or Lessor, and then after becoming the owner of the capital goods, Lessor can lease out back the capital goods to the Lessee. Nevertheless for transferring of ownership of a Vessel must be executed with a Name Conversion Deed (Akta Balik Nama) in front of the authorized registration officer where the vessel is registered, and followed by registration of the deed. Only after it is concluded the Lessor legally becomes the owner of the Vessel so that it can lease out the Vessel back to the Lessee. For efficient purpose it's not done in PT. Xxxx Finance. To protect the interest of PT. Tifa Finance as Lessor, instead of making a Name Conversion Deed, they make a Hypothec Deed, in which the customer acts as hypothec giver and Lessor as receiver. Based on those transactions the author wants to analyze the position of Lessor against the Vessel which is the lease object, as owner or guarantee receiver? This research uses normative juridical method by analyzing the law and regulation, the implementation and the execution of lease agreement, as well as the ownership and hypothec on Vessel.

Keywords:

Leasing, Sales and Lease Back, Hyphotec, Vessel.

## ABSTRAK

N a m a : Ina Dashinta Hamid  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
J u d u l : Perjanjian Sewa Guna Usaha Secara Sales and Lease Back  
(Analisis Kedudukan Lessor Terhadap Kapal Laut yang  
Merupakan Objek Sewa Guna Usaha yang Dibebeani Hipotik  
pada PT. Xxxx Finance)

Dalam transaksi Sewa Guna Usaha secara Sales and Lease Back, pertamata-tama pelaku usaha menjual dahulu barang modal yang telah dimilikinya kepada perusahaan pembiayaan atau Lessor, dan kemudian setelah menjadi pemilik barang modal tersebut, Lessor dapat menyewakannya kembali kepada pelaku usaha yang bersangkutan. Sedangkan untuk pengalihan hak milik Kapal Laut harus dibuat dengan akta balik nama kapal dihadapan pejabat pencatat dan pendaftar balik nama kapal dimana kapal didaftarkan, diikuti dengan pendaftaran akta balik nama tersebut. Setelah hal itu dilakukan barulah Lessor menjadi pemilik yang sah atas Kapal Laut sehingga dapat menyewakannya kembali kepada si pelaku usaha. Untuk alasan efisiensi, pada perusahaan pembiayaan PT. Xxxx FINANCE hal ini tidak dilakukan. Namun untuk melindungi kepentingan PT. Xxxx FINANCE sebagai Lessor atas Kapal yang menjadi objek sewa guna tersebut, dibuat perjanjian pembebanan hipotik, dimana si pelaku usaha bertindak sebagai pemberi hipotik, dan perusahaan pembiayaan sebagai penerima hipotik. Atas dasar itu penulis bermaksud melakukan analisa kedudukan Lessor terhadap Kapal yang merupakan objek sewa guna tersebut apakah sebagai pemilik atautkah sebagai penerima jaminan? Adapun metode penelitian dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu dengan menganalisa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pelaksanaan dan pembuatan perjanjian sewa guna usaha serta kepemilikan dan pembebanan hipotik kapal laut.

Katakunci:

Sewa Guna Usaha, Sales and Lease Back, Hipotik, Kapal Laut.

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1. 1 Latar Belakang Permasalahan

Perkembangan ekonomi yang semakin pesat dewasa ini menuntut setiap usaha yang bergerak dalam sektor perekonomian untuk mengantisipasi semua perubahan yang mungkin terjadi dan melakukan pengembangan usaha. Salah satu kendala yang mungkin terjadi pada perusahaan yang akan melakukan pengembangan usahanya adalah saat perusahaan tersebut memerlukan tambahan investasi baru dengan penambahan barang modal.

Penambahan barang-barang modal ini tentunya membutuhkan dana yang relatif besar. Apabila perusahaan yang memerlukan tambahan barang-barang modalnya memiliki dana sendiri yang cukup, tentunya ia dapat membeli secara tunai. Namun yang menjadi masalah adalah apabila Perusahaan tersebut tidak mempunyai dana yang cukup saat itu. Menurut Drs. Achmad Anwari<sup>1</sup>, untuk menyediakan barang-barang yang diperlukan perusahaan mempunyai beberapa alternatif yang bisa digunakan antara lain:

- Membeli tunai, atau
- Meminjam melalui Bank, atau
- Memperoleh pembiayaan investasi melalui leasing atau sewa guna usaha.<sup>2</sup>

Penambahan modal dalam suatu kegiatan bisnis umumnya dilakukan dalam kegiatan perbankan melalui bentuk peminjaman, akan tetapi, karena lembaga ini memerlukan jaminan yang kadang kala tidak dapat dipenuhi oleh badan usaha yang bersangkutan dan juga banyak lagi persyaratannya lainnya, maka diperlukan suatu upaya lain yang tanpa jaminan dan lebih mudah dalam prosesnya. Salah satu alternatif yang saat ini banyak diminati oleh para pelaku usaha adalah melalui fasilitas sewa guna usaha yang diperoleh dari lembaga pembiayaan.

---

<sup>1</sup> Achmad Anwari, *Leasing di Indonesia*, Cet.3, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hlm. 45.

<sup>2</sup>Istilah 'Leasing' berasal dari bahasa Inggris to lease, yang berarti menyewakan. Namun istilah menyewakan ini tidak sama dengan hakekat sewa menyewa dimana dapat diartikan dengan rental. Oleh karena itu beberapa kalangan sering kali menyebutnya dengan istilah Financial Lease untuk membedakannya dengan sewa-menyewa (rental) yang biasa.

Jika dibandingkan dengan kredit perbankan pembiayaan investasi melalui leasing lebih memberi kemudahan-kemudahan dan secara ekonomi memiliki keunggulan antara lain karena pengusaha tidak perlu menyediakan collateral atau agunan.<sup>3</sup>

Keunggulan atau kelebihan leasing dibandingkan bank antara lain lain adalah sebagai berikut<sup>4</sup>:

- a. Lebih Fleksibel, terutama dalam hal dokumentasi, collateral, struktur kontrak, besar dan jangka waktu pembayaran cicilan oleh Lessee, nilai residu, hak opsi, dan lain-lain.
- b. Lebih Murah, dikarenakan sifatnya yang relatif lebih sederhana. Dalam praktek biasanya biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Lessee pada awalnya diakumulasikan dalam suatu paket yang sudah termasuk komponen asuransi, biaya administrasi, dsb.
- c. Lebih hemat dalam pembayaran pajak. Sistem perhitungan untuk leasing menyebabkan pembayaran pajaknya lebih hemat. Uang Sewa Guna yang harus dibayarkan oleh Lessee secara berkala dapat dicatat sebagai biaya.
- d. Pengaturan lebih sederhana. Dibandingkan dengan pengaturan kredit Bank, pengaturan terhadap leasing tidaklah kompleks. Perusahaan Leasing tidak diawasi langsung oleh Bank Indonesia, tidak ada pengaturan tentang syarat-syarat minimal pemberian fasilitas leasing sebagaimana pemberian kredit Bank. Ini sangat menguntungkan perusahaan leasing juga, mengingat tidak perlu melaksanakan banyak hak seperti diwajibkan untuk suatu bank.
- e. Pembukuan yang lebih mudah dan menguntungkan. Transaksi leasing ini dimasukkan sebagai pembiayaan secara off balance sheet, sehingga pembukuan pembukuan perusahaan leasing akan kelihatan lebih baik.

---

<sup>3</sup>Dari sisi perusahaan pembiayaan yang memberikan fasilitas sewa guna usaha, objek sewa guna usaha itu sendiri, yang selama masa sewa guna adalah miliknya perusahaan pembiayaan atau Lessor, merupakan jaminan terhadap pemenuhan kewajiban Lessee atau perusahaan yang memperoleh fasilitas pembiayaan tersebut.

<sup>4</sup>Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, cet.2, (Bandung: Cita Aditya Bakti, 2002), hlm. 26-18.

Walaupun sebagai sumber pembiayaan usianya masih sangat muda dibandingkan dengan Bank, namun leasing atau sewa guna usaha tumbuh cukup pesat. Faktor-faktor yang menyebabkan leasing tumbuh begitu cepat karena merupakan suatu sistem yang sesuai dengan arah perekonomian saat ini, yang sangat menguntungkan menurut pandangan dari segi manajemen.<sup>5</sup> Dengan persyaratan yang tidak memberatkan serta sistem pendanaan yang fleksible mengakibatkan para pengusaha sangat menyukai pembiayaan barang modal melalui sewa guna usaha ini.<sup>6</sup>

Leasing atau sewa guna usaha sebenarnya merupakan improvisasi dari pranata hukum konvensional yang disebut sewa menyewa. Leasing dalam artian modern pertama kali berkembang di Amerika Serikat, kemudian menyebar ke Eropa dan bahkan keseluruhan dunia, termasuk Indonesia.<sup>7</sup>

Di Indonesia leasing baru dikenal, melalui surat keputusan bersama Menteri Keuangan dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia dengan Keputusannya No.KEP-122/MK/IV/2/1974, No.32/M/SK/2/1974, No.30.Kpb/I.1974, tertanggal 7 Pebruari 1974 tentang Perizinan Usaha Leasing. Sejalan dengan perkembangan kegiatan leasing yang semakin beragam peraturan tersebut juga diikuti dengan beberapa peraturan lain yang bersifat melengkapi, mengganti maupun merubahnya. Namun sampai saat ini peraturan yang mengatur mengenai perusahaan pembiayaan ataupun kegiatan leasing adalah terbatas pada setingkat Peraturan Presiden atau Keputusan Presiden, belum ada Undang Undang yang mengatur tentang kegiatan atau transaksi leasing ataupun kegiatan perusahaan pembiayaan.

Meski demikian, perusahaan pembiayaan juga mampu berkembang cukup mengesankan. Jenis barang yang dibiayai pun terus meningkat. Jika sebelumnya

---

<sup>5</sup>Anwari, *op.cit.*, hlm. 9.

<sup>6</sup>Sunaryo, *Hukum Lembaga pembiayaan*, cet. 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 46.

<sup>7</sup>Fuady, *op.cit.*, hlm.12-13

hanya terfokus pada pembiayaan transportasi, kini berkembang pada keperluan kantor, manufaktur, konstruksi, pertanian bahkan pelayaran.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup> Transaksi sewa guna usaha terjadi antara Perusahaan Pembiayaan sebagai Lessor (pihak yang menyewakan) dan Lessee (pihak yang menyewa).

Berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tanggal 29 September 2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, disebutkan bahwa: “Sepanjang perjanjian Sewa Guna Usaha masih berlaku, hak milik atas barang modal objek transaksi Sewa Guna Usaha berada pada Perusahaan Pembiayaan”.

Pada akhir masa sewa guna pada transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease)<sup>10</sup>, Lessee berhak untuk membeli barang modal objek sewa guna usaha dari Lessor, dengan harga sebesar nilai sisa yang telah disepakati sejak awal dan dicantumkan dalam perjanjian sewa guna usahanya.

Sebagai konsekwensi lebih lanjut atas kepemilikan Lessor terhadap barang modal yang menjadi objek sewa guna, maka apabila Lessee wanprestasi maka Lessor sebagai pemilik objek sewa guna dapat langsung menarik atau menguasai kembali barang modal miliknya, dan kemudian berhak pula untuk menjual, tanpa harus melalui pelelangan atau penjualan didepan umum sebagaimana halnya tindakan yang harus dilakukan terhadap barang jaminan.

---

<sup>8</sup> Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia, “Industri Leasing di Indonesia”, <http://www.ifsa.or.id/history.php>, diakses 5 Pebruari 2009.

<sup>9</sup>Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Lembaga Pembiayaan*, No. 9 tahun 2009, Lembaran Lepas, pasal 1.5.

<sup>10</sup> Sewa Guna Usaha (Lease) dapat dibedakan dalam 2 (dua) jenis, yaitu Finance Lease dan Operating Lease. Pada Finance Lease, Lessee mempunyai hak opsi untuk membeli Barang Modal pada akhir masa sewa guna, sedangkan pada Operating Lease, Lessee tidak mempunyai hak opsi untuk membeli Barang Modal pada akhir masa sewa guna. Operating Lease ini sama dengan Rental/Sewa conventional. Selain itu antara keduanya juga terdapat perbedaan dalam perlakuan perpajakannya.

Dari sumber atau asalnya barang modal yang menjadi objek sewa guna usaha, transaksi sewa guna usaha dapat dibagi atas 2 (dua) jenis, yaitu Direct Lease dan Sales and Lease Back.

Dalam transaksi sewa guna usaha Direct Lease, Lessor membeli objek sewa guna dari pihak lain<sup>11</sup>. Sedangkan dalam transaksi sales and lease back barang yang menjadi objek sewa guna usaha dibeli Lessor dari Lessee, untuk kemudian disewaguna-usahakan kembali kepada Lessee. Jadi dalam transaksi sales and lease back dibuat 2 (dua) perjanjian yaitu perjanjian jual beli barang objek sewa guna antara Lessor sebagai pembeli dan Lessee sebagai penjual, dan perjanjian sewa guna usaha itu sendiri.<sup>12</sup>

Salah satu barang modal yang dapat menjadi objek sewa guna usaha adalah kapal laut, disamping objek-objek lain yang lebih umum berupa Kendaraan, Alat Berat, dan Mesin-Mesin.

Dengan diberlakukannya azas cabotage<sup>13</sup> dalam bidang pelayaran atau pengangkutan laut, kebutuhan akan penambahan unit kapal bagi perusahaan pelayaran nasional meningkat cukup significant. Pada Maret 2005 jumlah kapal niaga Indonesia hanya berjumlah 6.041 unit, sedangkan pada akhir Nopember 2008 telah mencapai 8.256 unit, berarti terjadi peningkatan jumlah sebesar 2.215 unit dalam tempo 3.5 tahun atau sekitar 600 unit dalam setahun.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup>Umumnya transaksi Direct Lease ini terjadi untuk barang-barang yang baru (new condition), dan antara Lessor dan supplier/penjual tidak dibuat Perjanjian Jual Beli melainkan Lessor hanya mengeluarkan surat pemesanan barang kepada Suplier, dan Suplier langsung mengirim barangnya ke Lessee. Kemudian kepada Lessor Suplier menyerahkan bukti pembayaran.

<sup>12</sup>Umumnya transaksi Lease Back dilakukan untuk barang-barang dengan kondisi telah digunakan (used), dan dalam praktek dikenal juga sebagai transaksi refinancing.

<sup>13</sup>Azas Cabotage mewajibkan setiap angkutan laut dalam negeri dilakukan oleh perusahaan angkutan laut nasional dengan menggunakan kapal berbendera Indonesia. Azas ini mulai berlaku dengan dikeluarkan Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 2005 tanggal 28 Maret 2005 tentang Pemberdayaan Industri Pelayaran Nasional, dan kemudian diperkuat dengan Undang Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran yang diundangkan tanggal 7 Mei 2008. Dan selambat-lambatnya 3 tahun sejak berlakunya Undang Undang ini operasional pelabuhan sudah harus dijalankan sesuai ketentuan ini, berarti untuk pengangkutan antar pelabuhan di wilayah Indonesia sudah tidak lagi diperbolehkan menggunakan kapal asing.

<sup>14</sup>Yusuf Karim, "Kuasai Lautan Indonesia!", <http://www.inilah.com/news/read/ekonomi/2008/12/31/72328/kuasai-lautan-indonesia/>. 31 Desember 2008.

Dalam upaya memperoleh kapal tambahan yang diperlukan untuk mengantisipasi asas cabotage tersebut tidak sedikit perusahaan pelayaran nasional memperolehnya melalui fasilitas leasing atau sewa guna usaha.

Khusus mengenai sewa guna usaha atas kapal laut, dalam prakteknya tidak semudah dan sesederhana seperti pembiayaan barang-barang modal lainnya. Hal ini disebabkan karena kapal memiliki ketentuan-ketentuan yang khusus mengenai kepemilikan, pengalihan hak milik, pendaftaran, pembebanan jaminan, dan juga menyangkut hal yang bersifat antar negara yaitu kebangsaan kapal, serta izin-izin operasi dan keselamatannya.

Apabila untuk pengalihan hak milik atas kendaraan ataupun mesin dan alat berat cukup dengan perjanjian jual beli dan penyerahan kepemilikan, maka untuk transaksi jual beli kapal, harus dilakukan dengan cara balik nama dan pembuatan akta balik nama dihadapan pejabat yang khusus untuk itu.<sup>15</sup> Hal ini jelas bahwa baik dari sisi administrasi maupun biaya untuk pengalihan hak milik kapal lebih kompleks daripada pengalihan hak milik objek sewa guna usaha lainnya.<sup>16</sup>

Dalam prakteknya, pada beberapa perusahaan pembiayaan yang memberikan fasilitas sewa guna usaha dengan objek berupa kapal, umumnya tidak dilakukan pembuatan akte balik nama kapal serta pencatatan atau pendaftarannya sesuai ketentuan untuk sahnya peralihan hak milik atas kapal tersebut. Sebagai gantinya, Lessor meminta Lessee untuk menjaminkan dan membebaskan kapal dengan hipotik untuk kepentingan Lessor sebagai penerima jaminan.<sup>17</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 1168 Kitab Undang Undang Hukum Perdata: “Hipotik tidak dapat diletakan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindah tangankan benda yang dibebani”, oleh karena itu pembebanan hipotik hanya dapat

---

<sup>15</sup>Indonesia, *Undang Undang Tentang Pelayaran*, UU No.17 Tahun 2008, LN No.64 Tahun 2008, TLN No.4849, ps.162.

<sup>16</sup> Hal yang sama juga terjadi pada objek sewa guna berupa bangunan. Sehingga transaksi leasing dengan objek bangunan sangat jarang dilakukan.

<sup>17</sup> Menurut pasal 314(3) Kitab Undang Undang Hukum Dagang maupun Pasal 60 dari Undang Undang No.17 Tahun 2008 tentang Pelayaran , atas kapal laut yang terdaftar dapat diletakan hipotik.

dilakukan oleh pemiliknya, dalam hal ini adalah pemilik kapal laut yang namanya terdaftar yaitu Lessee.<sup>18</sup>

Dengan demikian dalam satu transaksi dibuat 2 (dua) perjanjian yang saling bertentangan. Pertama, Perjanjian Sewa Guna Usaha yang meletakkan Lessor atau perusahaan pembiayaan sebagai pemilik barang modal yang menyewa guna usahakan barang modal tersebut kepada Lessee. Kedua, Perjanjian pembebanan hipotik yang meletakkan Lessee sebagai pemilik barang, yang menjaminkan barang modal miliknya kepada Lessor guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajibannya kepada Lessor berdasarkan Perjanjian Sewa Guna Usaha tersebut.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat ditarik identifikasi permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep transaksi dan pengaturan Perjanjian Sewa Guna Usaha Sales and Lease Back dengan objek Kapal Laut menurut ketentuan hukum di Indonesia ?
2. Bagaimana konsep jaminan Hipotek Kapal Laut menurut ketentuan hukum di Indonesia ?
3. Bagaimanakah kedudukan Lessor atas Objek Sewa Guna Usaha berupa Kapal Laut yang dibebani Hipotik ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penulisan ini secara umum adalah untuk mendapatkan gambaran yang benar mengenai transaksi sewa guna usaha, kedudukan masing-masing pihak, terutama Lessor terhadap barang modal yang merupakan objek sewa guna usaha, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagai konsekwensi hukum atas hubungannya dengan objek sewa guna tersebut.

---

<sup>18</sup> Menurut Pasal 33 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 51 Tahun 2002: "Ketentuan hipotek yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang Undang Hukum Dagang tetap berlaku bagi pembebanan hipotek atas kapal".

Secara khusus tujuan penelitian adalah untuk :

1. Untuk menjelaskan bahwa ternyata dalam praktek transaksi sewa guna usaha atas kapal, dibuat suatu transaksi lain yang tidak semestinya yaitu pemberian hipotik atas kapal dari Lessee (yang merupakan penyewa kapal) kepada (Lessor yang seharusnya merupakan pemilik kapal tersebut), sedangkan seharusnya pemberian hipotik dilakukan oleh pemilik dan alasan dibuatnya transaksi seperti itu.
2. Menguraikan dampak apa yang dapat terjadi, khususnya terhadap kedudukan Lessor sebagai pemilik barang modal, akibat dibuatnya 2 Perjanjian yang saling bertentangan dalam satu transaksi sewa guna usaha, khususnya sewa guna usaha dengan objek kapal.

#### **1.4 Metode Penelitian**

Penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan menganalisa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pelaksanaan dan pembuatan perjanjian sewa guna usaha dengan objek Kapal Laut, kepemilikannya, peralihan kepemilikan, serta pembebanan hipotiknya.

Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian untuk tesis ini adalah:

- a. Bahan hukum primer, adalah berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas terutama yang menyangkut pengaturan kegiatan sewa guna usaha, antara lain Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna sampai dengan yang terbaru Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan. Dan juga yang menyangkut pengalihan hak milik maupun pembebanan atas Kapal, yaitu dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata sampai dengan yang terbaru Undang Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.
- b. Bahan hukum sekunder, adalah yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku mengenai perusahaan pembiayaan maupun

kapal, literatur hukum, jurnal, majalah, surat kabar yang berkaitan dengan masalah yang dibahas penulis.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus.

Dalam penelitian ini penulis juga akan menggunakan data primer yang diperoleh dari wawancara dengan pejabat pada perusahaan pembiayaan.

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

Berdasarkan sifatnya penelitian ini adalah penelitian explanatoris karena dimaksudkan untuk menjelaskan lebih mendalam akibat hukum dari dibuatnya Perjanjian Pembebanan Hipotik atas Kapal yang sebelumnya telah dibuat Perjanjian Jual Beli dari pemberi hipotik yang juga penjual kepada penerima hipotik yang sebelumnya telah membeli Kapal yang dibebani Hipotik tersebut.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan tesis ini terdiri dari tiga bab yang terbagi lagi dalam sub bab – sub bab yang sistematikanya adalah sebagai berikut:

### **BAB 1 : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menjabarkan mengenai latar belakang yang mendasari penulisan tesis ini, permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang dipakai, tujuan penelitian, serta mengenai sistematika penulisan.

### **BAB 2 : PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA SECARA SALES AND LEASE BACK DENGAN OBJEK KAPAL LAUT YANG DIBEBANI HIPOTIK**

Dalam bab II ini penulis akan membahas dan menjelaskan konsep pengaturan transaksi sewa guna usaha dengan objek kapal laut, kedudukan serta hak dan kewajiban Lessee dan Lessor satu sama lain,

berkaitan dengan barang modal yang merupakan objek sewa guna sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta berdasarkan Perjanjian Sewa Guna Usaha dan Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara mereka.

Kemudian penulis akan membahas syarat-syarat pembebanan hipotik kapal, termasuk status hukum, kepemilikan dan peralihan hak milik atas kapal, serta hak dan kewajiban pemberi hipotik maupun penerima hipotik kapal sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Di bagian ini pula penulis akan menguraikan bagaimana praktek pelaksanaan transaksi sewa guna usaha dengan objek kapal laut pada PT. Xxxx Finance sebagai contoh. Dan berdasarkan teori-teori yang telah dikemukakan penulis mencoba menganalisa bagaimana kedudukan Lessor terhadap objek sewa guna berupa Kapal yang dibebani hipotik.

### BAB 3 : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dimana dalam bab ini penulis akan menutup tulisan ini. Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari apa yang penulis bahas dalam bab sebelumnya, sekaligus merupakan jawaban dari permasalahan yang dikemukakan dalam rumusan masalah serta mengemukakan saran-saran yang relevan dengan permasalahan yang penulis jabarkan dalam bab 1.



## BAB 2

### PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA DENGAN OBJEK KAPAL LAUT YANG DIBEBANI HIPOTIK

#### 2.1 Perjanjian Sewa Guna Usaha

##### 2.1.1 Pengertian

Istilah Leasing sebenarnya berasal dari kata “lease” yang berarti sewa-menyewa. Karena pada dasarnya leasing adalah sewa menyewa. Untuk membedakannya dengan sewa menyewa konvensional, dalam praktek umumnya disebut sewa guna atau sewa guna usaha.

Mengenai definisi sewa guna usaha ini ada beberapa pendapat. The Equipment Leasing Association di London, Inggris, sebagaimana disitir oleh Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan, memberikan definisi sebagai berikut:<sup>1</sup>

“Leasing adalah perjanjian (kontrak) antara Lessor dan Lessee untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh Lessee. Hak kepemilikan Barang Modal tersebut ada pada Lessor, adapun Lessee hanya menggunakan Barang Modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu”.

Secara formal di Indonesia, pertama kali definisi Leasing diberikan dalam 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, dan No.30/Kpb/I/1974, tentang Perizinan Usaha Leasing. Dalam Surat Keputusan Bersama tersebut ditentukan yang dimaksud dengan Leasing adalah:

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

---

<sup>1</sup> Amin Widjaja Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, ed.1, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), hlm. 8.

Selanjutnya pengertian leasing diatur dan ditentukan kembali oleh Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing), dimana dalam pasal 1 a, ditentukan: yang dimaksud dengan Sewa Guna Usaha (Leasing) adalah:<sup>2</sup>

“Suatu 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 pembayaran secara berkala”.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa guna usaha merupakan Equipment Funding, dimana pembiayaan disini tidak dilakukan dalam bentuk penyediaan dana, melainkan penyediaan peralatan atau barang modal yang akan digunakan dalam proses produksi.

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu transaksi leasing adalah sebagai berikut:

a. Pihak penyedia Barang Modal (“Lessor”)

Lessor dapat diartikan sebagai pihak yang menyewakan. Untuk dapat melakukan transaksi sewa guna usaha di Indonesia, Lessor atau perusahaan pembiayaan harus memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.<sup>3</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 1.c Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha: “Lessor adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa guna usaha”

Sedangkan menurut Peraturan Presiden RI Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, yang dimaksud dengan Perusahaan

---

<sup>2</sup> Definisi atau pengertian yang sama juga diberikan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tanggal 29 September 2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, dan diperkuat dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 tanggal 18 Maret 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

<sup>3</sup> Departemen Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Perusahaan Pembiayaan, PMK No.84/PMK.012/2006, tahun 2006, ps. 8 ayat 1.

Pembiayaan adalah perusahaan yang khusus didirikan untuk melaksanakan kegiatan Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen, dan/atau Kartu Kredit. Dengan demikian suatu perusahaan pembiayaan selain melakukan kegiatan sewa guna usaha ia juga diperkenankan melakukan kegiatan Anjak Piutang, dan Pembiayaan Konsumen.

Kemudian berdasarkan pasal 7 dan 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 disebutkan bahwa suatu perusahaan pembiayaan harus berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi, dan secara jelas mencantumkan dalam anggaran dasarnya kegiatan-kegiatan pembiayaan yang dilakukannya.

b. Pihak Penyewa (Lessee)

Berdasarkan ketentuan pasal 1.c Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing), disebutkan bahwa: “Lessee adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan Barang Modal dengan pembiayaan dari Lessor”<sup>4</sup>. Kemudian lebih lanjut dalam pasal 6 peraturan yang sama disebutkan bahwa; “Lessor hanya diperkenankan memberikan pembiayaan barang modal kepada Lessee yang telah memiliki NPWP, mempunyai kegiatan usaha dan/atau pekerjaan bebas.” Dari ketentuan-ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa Lessee adalah pihak yang menyewa guna barang modal dari Lessor, untuk menjalankan kegiatan usahanya.

c. Barang Modal

Mengenai pengertian dan batasan barang modal juga dapat ditemukan dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing) tersebut yaitu pasal 1.b. yaitu sebagai berikut:

“Barang Modal adalah setiap aktiva tidak berwujud, termasuk tanah sepanjang diatas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan

---

<sup>4</sup> Definisi yang sama juga diberikan oleh Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 pasal 1.c.

suatu kesatuan kepemilikan, 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”

Dalam transaksi sewa guna usaha, Lessee menunjuk dan memilih barang modal yang diperlukannya, kemudian Lessor akan membeli barang modal yang diperlukan Lessee dari supplier/penjual yang biasanya juga ditunjuk oleh Lessee, karena Lessee lah yang secara teknis mengetahui sifat dan jenis barang modal yang dibutuhkannya. Tidak jarang pula barang modal yang disewa-guna usaha oleh Lessor kepada Lessee tersebut dibeli Lessor dari Lessee sendiri, jadi dalam hal ini Lessee telah membeli terlebih dahulu barang modal dari Lessor (bahkan kadang kala telah cukup lama dipakainya). Transaksi semacam ini disebut Sales and Lease Back.<sup>5</sup>

Selama masa sewa guna usaha atau selama selama perjanjian sewa guna usaha masih berlaku, hak milik atas barang modal objek transaksi sewa guna usaha berada pada Lessor atau perusahaan pembiayaan.<sup>6</sup>

d. Pembayaran secara berkala.

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha, PMK No.1169/PMK.01/1991, pasal 1.e ditentukan bahwa:

“Pembayaran sewa-guna-usaha (Lease Payment) adalah jumlah uang yang harus dibayarkan secara berkala oleh Lessee kepada Lessor selama jangka waktu yang telah disetujui bersama sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan Perjanjian Sewa Guna.”<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Transaksi sales and lease back seringkali disebut refinancing. Dapat dikatakan bahwa sebenarnya transaksi ini adalah transaksi peminjaman uang (kredit) dengan jaminan barang yang menjadi objek barang modal, namun dikemas dalam bentuk sales and lease back. Perbedaannya adalah bahwa dalam perjanjian kredit dengan jaminan, kedudukan perusahaan pembiayaan terhadap objek barang modal hanya sebagai penerima jaminan, dimana untuk eksekusinya perlu tahapan-tahapan sebagaimana eksekusi hak tanggungan (untuk barang bergerak dan hipotik untuk barang-barang tidak bergerak), sedangkan dalam transaksi sales and lease back kedudukan Lessor adalah sebagai pemilik barang, yang untuk penguasaan kembali barang miliknya tidak diperlukan prosedur-prosedur sebagaimana eksekusi barang jaminan.

<sup>6</sup> Departemen Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Perusahaan Pembiayaan, PMK No.84/PMK.012/2006, tahun 2006, ps. 3 ayat 3.

<sup>7</sup> Departemen Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha, PMK No.1169/PMK.01/1991, tahun 1991, ps. 1.e.

Jadi pembayaran yang dilakukan Lessee kepada Lessor adalah sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian sewa guna usaha atau secara sederhana sebagai uang sewa.

Yang dimaksud pembayaran berkala/angsuran berarti uang sewa tidak dibayar dimuka secara lumpsum/sekaligus (sebagaimana umumnya sewa konvensional atas bangunan) melainkan dibayarkan setiap bulan baik dimuka (in advance) atau dibelakang (in arrears). Pembayaran uang sewa guna dimuka (in advance) berarti uang sewa guna pertama jatuh tempo dan harus dibayar pada saat mulai berlakunya perjanjian sewa guna usaha tersebut, atau sejak saat Lessee mulai menerima barang modal dari Lessor atau melalui supplier, dan uang sewa guna kedua dan berikutnya jatuh tempo setiap bulan berikutnya pada tanggal yang sama. Sedangkan Pembayaran usang sewa guna dibelakang (in arrears) berarti uang sewa guna pertama jatuh tempo 1 (satu) bulan setelah berlakunya perjanjian sewa guna atau 1 (satu) bulan setelah Lessee menerima barang modal dari Lessor atau melalui supplier.

Agar suatu transaksi sewa guna usaha dapat dikategorikan sebagai transaksi finance lease (sewa guna usaha dengan hak opsi), disyaratkan bahwa jumlah seluruh pembayaran uang sewa guna (selama masa sewa guna yang diatur dalam perjanjian sewa guna yang bersangkutan) ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutupi harga perolehan barang modal dan keuntungan Lessor.<sup>8</sup> Apabila kriteria ini tidak terpenuhi maka transaksi sewa guna yang bersangkutan dikategorikan sebagai operating lease.<sup>9</sup>

e. Jangka waktu tertentu

Dalam perjanjian sewa guna diatur dan ditentukan berapa lama Lessee akan memakai dan menyewa barang modal. Jangka waktu sewa guna adalah

---

<sup>8)</sup> Departemen Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha, PMK No.1169/PMK.01/1991, tahun 1991, ps. 3.a.

<sup>9)</sup> Implikasi lebih lanjut dari perbedaan antara kedua jenis transaksi ini adalah dalam hal pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas uang sewa yang diterima. Bila uang sewa atas transaksi Operating Lease dikenakan PPN, sedangkan uang sewa atas transaksi Finance Lease tidak dikenakan PPN. Dan Lessee tidak memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas uang sewa guna dari transaksi finance lease, sedang dalam transaksi operating lease Lessee berkewajiban memotong PPH Pasal 23.

sejak diterimanya barang modal oleh Lessee sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa guna usaha.

Salah satu unsur penting dalam transaksi leasing, khususnya finance lease (dengan hak opsi) adalah adanya jangka waktu yang terbatas. Dalam hubungannya dengan finance lease ini, maka oleh Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991, tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing) ditentukan bahwa jangka waktu leasing ditetapkan dalam tiga kategori sebagai berikut:

- (i) Minimal 2 (dua) tahun untuk barang-barang golongan I, yaitu antara lain alat-alat elektronik, perlengkapan kantor, sepeda motor, kendaraan yang merupakan sarana angkutan publik;
- (ii) Minimal 3 (tiga) tahun untuk barang-barang golongan II dan III, yaitu antara lain kendaraan roda 4 atau lebih, alat berat dan mesin-mesin;
- (iii) Minimal 7 (tujuh) tahun untuk golongan bangunan.

Penggolongan barang-barang tersebut mengacu pada penggolongan dalam Undang Undang Pajak Penghasilan. Apabila batasan jangka waktu tidak memenuhi ketentuan diatas maka transaksi leasing tersebut dikategorikan sebagai transaksi operating lease.

f. Hak Opsi untuk membeli Barang Modal

Adanya hak opsi yang dimiliki Lessee untuk membeli barang modal pada akhir masa sewa guna usaha juga merupakan salah satu unsur dan syarat untuk dapat dikategorikan sebagai transaksi finance lease. Hal ini harus dinyatakan tegas dalam perjanjian sewa gunanya dan dicantumkan pula harga pembelian yang telah disepakati terlebih dahulu diawal.

Lessee diberi hak, bukan merupakan kewajiban. Jadi Lessee berhak untuk memilih apakah akan memberi barang modal dengan yang telah disepakati tersebut atau memperpanjang kontrak leasing yang bersangkutan atau mengembalikan barang modal diakhir masa sewa dan menerima kembali security deposit (simpanan jaminan) yang diberikan Lessee kepada Lessor diawal kontrak. Sungguhpun ini merupakan hak dan bukan kewajiban, boleh

dikatakan dalam seluruh transaksi sewa guna dengan hak opsi (finance lease) dapat dipastikan Lessee menggunakan haknya untuk memberi barang modal tersebut. Karena pada prakteknya nilai atau harga yang disepakati adalah sebesar harga simpanan jaminan yang diberikan Lessee kepada Lessor diawal atau sebelum berlakunya perjanjian sewa guna usaha, sehingga dalam kenyataannya tidak ada yang dibayarkan Lessee, dan dengan demikian kepemilikan barang modal, yang sudah dalam penguasaan Lessee, beralih dari Lessor kepada Lessee.

g. Security Deposit

Pada transaksi finance lease umumnya Lessee berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai Security Deposit (atau dalam istilah bahasa Indonesia disebut Simpanan Jaminan). Security Deposit ini dimaksudnya untuk menjamin terpenuhinya kewajiban-kewajiban Lessee pada Lessor. Dalam Pasal 1.1 dari Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991, disebutkan bahwa: “Simpanan Jaminan atau Security Deposit adalah jumlah uang yang diterima Lessor dari Lessee pada permulaan masa lease sebagai jaminan untuk kelancaran pembayaran lease”.

Walau demikian dalam praktek apabila Lessee lalai membayar uang sewa guna pada waktu jatuh tempo, Lessor tidak pernah mengambil pemenuhan uang sewa guna tersebut dari jumlah uang Simpanan Jaminan yang disimpan Lessor. Karena uang Simpanan Jaminan atau Security Deposit tersebut hanya digunakan untuk pembayaran harga Barang Modal sebagai pelaksanaan opsi untuk membeli Barang Modal oleh Lessee, atau apabila Lessee tidak menggunakan hak opsinya untuk membeli Barang Modal, maka Security Deposit ini dikembalikan oleh Lessor kepada Lessee tanpa bunga.<sup>10</sup>

---

<sup>10)</sup> Dari sisi business dan keuangan pun sebenarnya, uang sewa guna yang harus dibayar oleh Lessee kepada Lessor dihitung berdasarkan Nilai Pembiayaan Bersih oleh Lessor atas Barang Modal, yaitu Harga Pembelian dikurangi Security Deposit oleh Lessee. Nilai pembiayaan bersih inilah yang dibayar kembali oleh Lessee kepada Lessor secara mengangsur (ditambah bunga), jadi sebagaimana perhitungan pinjaman kredit perbankan, dan dikemas seolah-olah sebagai pembayaran uang sewa.

Bila disejajarkan dengan transaksi pembelian dengan cara mencicil ataupun sewa beli, maka Security Deposit ini dapat dipersamakan dengan Uang Muka.

h. Nilai Sisa

Nilai Sisa (Residual Value) adalah nilai barang modal pada akhir masa sewa guna uang telah disepakati oleh Lessor dan Lessee pada awal masa sewa guna usaha. Sehingga dalam hal Lessee memilih untuk melaksanakan hak opsi membeli barang modal setelah berakhirnya sewa guna, pembelian barang modal dilakukan dengan harga sebesar Nilai Sisa yang disepakati ini.

Dalam hampir semua transaksi finance lease, Nilai Sisa yang disepakati tersebut besarnya sama dengan jumlah Security Deposit yang dibayarkan Lessee kepada lessor pada awal masa sewa guna.

Dari penjelasan-penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa sebenarnya, operating lease atau sewa guna usaha tanpa hak opsi adalah sama dengan sewa menyewa biasa, sedangkan finance lease atau sewa guna usaha dengan hak adalah transaksi sewa menyewa biasa dengan tambahan beberapa kriteria tersendiri yaitu adanya hak opsi, nilai sisa, dan pembatasan minimal jangka waktu sewa.

Walaupun transaksi leasing dilakukan oleh lembaga pembiayaan, namun transaksi leasing tidak dapat dipersamakan dengan transaksi pinjam meminjam (Loan) sebagaimana dilakukan oleh perbankan. Perbedaan antara transaksi leasing dengan Loan atau pinjam meminjam adalah sebagai berikut:

- (i) Loan bertujuan menyediakan dana yang akan digunakan oleh debitur untuk membeli barang modal, sedangkan Leasing bertujuan menyediakan Barang Modal untuk disewa oleh Lessee. Jadi Barang Modal dibeli oleh Lessor.
- (ii) Loan berfokus pada uang, jadi kreditur bukan pemilik dari barang yang didanai, sementara dalam leasing secara yuridis Lessor merupakan pemilik Barang Modal.
- (iii) Dalam transaksi loan ada selalu ada pengikatan jaminan baik barang bergerak (fidusia atau gadai) maupun barang tidak bergerak (hipotik atau hak tanggungan), dan barang jaminan tersebut tidak selalu ada hubungannya

dengan tujuan penggunaan dana pinjaman. Sedangkan dalam transaksi leasing atau sewa guna usaha tidak selalu ada pengikatan jaminan berupa gadai atau fidusia, krena jaminan utama bagi Lessor adalah Barang Modal yang merupakan objek sewa guna yang secara yuridis merupakan milik Lessor sendiri, sehingga tidak perlu dilakukan pengikatan jaminan atas Barang Modal yang menjadi objek transaksi sewa guna tersebut. Pengikatan Jaminan hanya dilakukan apabila Lessee memberi jaminan tambahan (additional collateral) berupa barang bergerak atau tidak bergerak, untuk lebih menjamin kepastian dipenuhinya hak-hak Lessor berdasarkan Perjanjian Sewa Guna.

- (iv) Sebagai konsekwensi hubungan hukum dengan barang jaminan, maka jika debitur wanprestasi, kreditur atau bank minta penetapan eksekusi barang jaminan terlebih dahulu baru setelah itu barang jaminan dilelang, dan hasilnya untuk menutupi kewajiban debitur. Sedangkan dalam transaksi leasing, bila Lessee wanprestasi Lessor tinggal mengambil kembali Barang Modal tersebut, dan dapat menjual tanpa harus melalui proses penetapan melalui pengadilan, hal ini karena Barang Modal tersebut masih merupakan milik Lessor.

### **2.1.2 Dasar Hukum**

Sebagaimana telah dikemukakan dimukakan dalam Bab I, peraturan yang khusus mengatur mengenai transaksi dan perjanjian leasing barulah setingkat keputusan presiden dan peraturan menteri.

Keberadaan dan aktivitas dari sewa guna usaha ini dilakukan tidak hanya berdasarkan kehendak para pihak saja, yaitu antara Lessor dan Lessee yang dituangkan dalam bentuk perjanjian, tetapi juga diatur oleh beberapa peraturan perundangan yang bersifat publik administratif.

Transaksi sewa guna usaha yang merupakan salah satu bentuk transaksi pembiayaan bersumber dari berbagai ketentuan hukum, baik perjanjian maupun perundang-undangan. Perjanjian adalah sumber hukum utama sewa guna usaha dari

segi perdata, adapun perundang-undangan adalah sumber hukum utama sewa guna usaha dari segi publik.<sup>11</sup>

Sumber-sumber dalam hukum perdata yang mendasari pembuatan perjanjian sewa guna usaha adalah asas kebebasan berkontrak dan perundang-undangan dibidang hukum perdata, yaitu:

(1). Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas yang diatur dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas ini merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.<sup>12</sup>

Namun demikian asas kebebasan berkontrak yang diberikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut bukanlah berarti bebas mutlak. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan:

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

---

<sup>11</sup> Abdul Kadir Muhamad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: Citra Adi Bakti, 2000), hlm. 214.

<sup>12</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2003), hlm.59.

3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal.”

“Sepakat mereka yang mengikat dirinya”, berarti perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya consensus atau sepakat dari pihak yang membuatnya. Ketentuan mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Tanpa sepakat salah satu pihak yang membuat perjanjian maka perikatan tidak timbul atau perjanjian dapat dibatalkan. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat. Yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya yaitu untuk setuju mengikatkan diri kepada perjanjian yang dimaksud, atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian dengan akibat transaksi yang diinginkan tidak terlaksana (take it or leave it).

Berdasarkan ketentuan point 2 dari pasal 1320 tersebut berarti kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi juga dengan kecakapannya. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian.

Undang-Undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, Pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1330, orang yang belum dewasa dan orang yang diletakan dibawah pengampuan tidak mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian. Pasal 108 dan 110 KUHPer menentukan bahwa isteri (wanita yang telah bersuami) tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, dinyatakan bahwa pasal 108 dan 110 tersebut pada saat ini tidak berlaku. Lebih lanjut dalam pasal 1331, ditentukan bahwa andaikatapun seseorang membuat

perjanjian dengan pihak yang dianggap tidak cakap menurut pasal 1330 KUH Perdata tersebut, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap.

Pembatasan ketiga adalah adanya suatu hal tertentu, objek perjanjian haruslah dapat ditentukan. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjian harus cukup jelas ditentukan jenisnya, jumlah boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.<sup>13</sup>

Syarat bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi kabur atau dirasakan kurang jelas, yang menyebabkan perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian atau akibat hukum perjanjian itu batal demi hukum.

Mengenai persyaratan point 4 dari Pasal 1320 Kitab Undang Undang yaitu “sebab yang hal” diatur lebih lanjut dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata suatu sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal ialah perjanjian itu batal demi hukum.

Secara sederhana dapat disimpulkan bahwa dengan asas kebebasan berkontrak setiap orang atau individu atau subjek hukum bebas untuk membuat perjanjian jenis apa saja dan dengan isi atau ketentuan apa saja selama hal tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

---

<sup>13</sup> Rosa Agustina Pangaribuan,. “Asas Kebebasan Berkontrak dan Batas-batasnya dalam Hukum Perjanjian”, <http://mkn-unsri.blogspot.com/2009/10/asas-kebebasan-berkontrak-dan-batas.html> , diakses tanggal 10 Mei 2009.

Kemudian pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak juga dapat disimpulkan melalui pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus berdasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk misalnya penipuan mempunyai akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Dalam praktik, berdasarkan asas itikad baik hakim memang menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian. Jika terjadi suatu sengketa antara para pihak dan atas yang dipersengketakan itu tersebut tidak ada pengaturan yang jelas bukan berarti perjanjian belum mengikat atau batal demi hukum. Dalam hal ini hakim dapat mengisi kekosongan dengan melakukan penafsiran untuk mengisi kekosongan atau menemukan hukum yang berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian.<sup>14</sup>

Mengenai penafsiran perjanjian diatur dalam Pasal 1342 sampai dengan 1351 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Jika suatu perjanjian sudah jelas maka tidak diperkenankan untuk melakukan penafsiran, namun apabila dari kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan dua atau lebih penafsiran maka harus diselidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian atau dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian.<sup>15</sup> Dalam melakukan penafsiran ini harus diperhatikan apakah perjanjian itu bersifat konsensual atau harus memenuhi formalitas tertentu atau haruskah ada penyerahan barang atau uang sebagai syarat keabsahan perjanjian.

## (2). Undang-Undang di Bidang Hukum Perdata

Sumber hukum sewa guna usaha yang berasal dari undang-undang dibidang perdata, yaitu ketentuan sewa menyewa dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan ketentuan dari berbagai undang-

<sup>14</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, cet. 6, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 15.

<sup>15</sup> *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, cet. 29, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1999), pasal 1343-1345.

undang diluar Kitab Unang-Undang Hukum Perdata yang mengatur aspek perdata dari sewa guna usaha.

a. Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang Sewa Menyewa

Sebagaimana dikemukakan dimuka, perjanjian sewa guna usaha termasuk bentuk khusus dari perjanjian sewa menyewa sebagaimana daitur dalam Pasal 1548 – 1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1548 Kitab Undang Undang Hukum Perdata disebutkan:

“Sewa menyewa adalah sutu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan hak kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama satu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedang kewajiban pihak yang lain adalah membayar imbalannya. Jadi barang tidak diserahkan untuk dimiliki seperti halnya jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dimanfaatkan. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa tersebut<sup>16</sup>

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak kepemilikan atas barang tersebut.

Sedangkan yang dimaksudkan dengan “waktu tertentu”, bila dikaitkan dengan pasal 1579 Kitab Undang Undang Hukum Perdata maksudnya ialah pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya sebelum habis jangka waktunya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya<sup>17</sup>

Memang sudah selayaknya seseorang yang menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau

---

<sup>16</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. X, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 40.

<sup>17</sup> Ibid, hlm.41.

waktu tersebut belum habis. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal mengindahkan tata cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata ini berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu. Karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk sewa menyewa umumnya.<sup>18</sup>

Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata ini menganut asas “kebebasan” dalam hal membuat perjanjian. Orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Tidak saja orang leluasa membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum yang diatur dalam bagian khusus buku III, tetapi pada umumnya juga dibolehkan mengenyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam buku II itu. Dengan kata lain peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata itu hanya disediakan dalam hal para pihak yang berkontak atau bertransaksi tidak membuat peraturan sendiri. Dengan kata lain peraturan-peraturan dalam Buku III pada umumnya hanya merupakan hukum pelengkap, dan tidak bersifat memaksa. Sistem yang dianut oleh buku III itu juga lazim dinamakan system terbuka.<sup>19</sup>

Kekhususan perjanjian sewa guna usaha dibandingkan dengan sewa menyewa umumnya adalah adanya persyaratan tertentu terhadap subjek (para pihak, objeknya, maupun jangka waktunya).

---

<sup>18</sup> Ibid

<sup>19</sup> Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Cet. XVI, (Jakarta: PT. Intermasa, 1980), hlm.128.

Dengan demikian ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1548-1580 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat berlaku terhadap dan sejauh relevan dengan sewa guna usaha, kecuali dalam perjanjian ditentukan secara khusus menyimpang.

b. Segi Perdata diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sumber hukum sewa guna usaha yang berupa undang-undang dibidang hukum perdata diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah antara lain Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang ketentuan Pokok Agraria, dan Undang-Undang No.17 Tahun 2008 tentang Pelayaran.

Undang-Undang No.40 Tahun 2007 dan peraturan pelaksanaannya menjadi sumber hukum dalam kegiatan sewa guna usaha, karena bentuk badan hukum perusahaan sewa guna usaha (Lessor) dapat dan hampir seluruhnya berbentuk Perseroan Terbatas. Dengan demikian cara pendirian perusahaan sewa guna usaha harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No.40 Tahun 2007 dan peraturan pelaksanaannya.

Adapun Undang-Undang No.25 Tahun 1992 dan peraturan pelaksanaannya berlaku bagi sewa guna usaha apabila bentuk badan usaha perusahaan sewa guna usaha tersebut berbentuk koperasi, sehingga dalam pendirian dan kegiatannya juga harus mematuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang tersebut.

Ketentuan dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya menjadi sumber hukum dalam kegiatan sewa guna usaha apabila perusahaan sewa guna usaha mengadakan perjanjian sewa guna dengan objek atau jaminan tambahan berupa bangunan dan tanah.

Ketentuan dalam Undang-Undang No.17 Tahun 2008 tentang Pelayaran serta peraturan pelaksanaannya menjadi sumber hukum dalam kegiatan sewa guna usaha apabila perusahaan sewa guna usaha

mengadakan perjanjian sewa guna dengan objek sewa guna usaha ataupun jaminan tambahan berupa Kapal Laut.

(3). Peraturan Perundangan dibidang Hukum Publik

Sebagai usaha yang bergerak dibidang jasa pembiayaan, sewa guna usaha banyak menyangkut kepentingan publik, terutama yang bersifat administrative. Oleh karena itu perundang-undangan yang bersifat public yang relevan berlaku juga bagi transaksi sewa guna usaha. Perundang-undangan tersebut terdiri atas undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan presiden, maupun keputusan menteri.

(a). Undang-Undang dibidang Hukum Publik

Berbagai undang-undang dibidang administrasi Negara yang menjadi sumber hukum dalam melaksanakan kegiatan sewa guna usaha, antara lain:

- (i). Undang-Undang No.3 Tahun 1983 tentang Wajib Daftar Perusahaan dan peraturan pelaksanaannya. Undang-Undang ini berlaku bagi perusahaan sewa guna usaha, yaitu kewajiban pendaftaran perusahaan pada saat pendirian, pendaftaran ulang, maupun pendaftaran likuidasi.
- (ii). Undang-Undang No.8 Tahun 1997 tentang Dokumen Perusahaan dan peraturan pelaksanaannya. Ketentuan dalam Undang-Undang ini dan peraturan pelaksanaannya berlaku dan harus diikuti dan dipatuhi oleh perusahaan sewa guna dalam hal pembukuan perusahaan dan pemeliharaan dokumen perusahaan.
- (iii). Undang-Undang dan peraturan pelaksanaan dibidang Perpajakan, yaitu Undang-Undang No.12 Tahun 1985, Undang-Undang No.7 Tahun 1991, Undang-Undang No.8 Tahun 1991. Berlakunya ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya karena perusahaan sewa guna usaha merupakan subjek pajak yang berkewajiban membayar pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, dan jenis lainnya.

(iv). Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan pelaksanaannya berlaku pada transaksi sewa guna usaha apabila perusahaan sewa guna usaha atau Lessor melakukan pelanggaran kewajiban dan larangan undang-undang yang secara perdata merugikan konsumen, yaitu Lessee.

(b). Peraturan tentang Lembaga Pembiayaan

Peraturan tentang Lembaga Pembiayaan yang mengatur sewa guna usaha antara lain:

- (i). Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 yang mencabut dan menggantikan Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan. Didalamnya termuat tentang pengakuan bahwa sewa guna usaha sebagai salah satu bentuk usaha dari lembaga pembiayaan. Bentuk hukum perusahaan sewa guna adalah perseroan terbatas atau koperasi, dan dalam kegiatannya dilarang menarik dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, tabungan, dan surat sanggup bayar (promissory note).
- (ii). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tanggal 29 September 2006, tentang Perusahaan Pembiayaan, yang mencabut dan mengganti Keputusan Menteri Keuangan Nomor 448/KMK.017/2000 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 172/KMK.06/2002.

Dalam peraturan ini diatur antara tentang kegiatan perusahaan sewa guna usaha, syarat pendirian dan izin perusahaan pembiayaan.

- (iii). Peraturan khusus tentang transaksi sewa guna usaha itu sendiri diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan No.1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing). Beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan ini telah disinggung dan dijelaskan dimuka. Dalam Peraturan ini diatur tentang persyaratan pembuatan

perjanjian sewa guna usaha. Pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan No.1169 Tahun 1991 tersebut mengatur sebagai berikut:

**“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 1 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, ketentuan asuransi barang modal yang disewa-guna-usahkan;
  - 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. ”

### **2.1.3 Macam-macam Transaksi Sewa Guna Usaha**

Seperti sudah diungkapkan dimuka, leasing atau sewa guna usaha merupakan salah satu sumber dana bagi para pengusaha yang membutuhkan barang modal. Dengan demikian seorang pengusaha yang tidak mempunyai modal atau hanya mempunyai modal terbatas tetapi ingin membeli barang modal seperti mesin produksi, kendaraan, peralatan berat (heavy equipment), pabrik baru, kapal, dapat memperolehnya dengan cara sewa guna usaha atau leasing, dari suatu perusahaan penyewa guna usaha.

Perolehan fasilitas pembiayaan melalui sewa guna usaha atau leasing terdapat beberapa cara. Pada prinsipnya ada 2 (dua) macam prototype leasing atau sewa guna usaha, yaitu operating lease dan financial lease. Namun demikian terdapat juga bentuk lainnya yang lebih merupakan derivative dari kedua bentuk pokok tersebut.<sup>20</sup>

(1) Operating Lease

Operating Lease ini pada dasarnya adalah bentuk sewa menyewa biasa atau secara awam juga disebut Rental. Operating lease memiliki karakteristik sebagai berikut:

- (a). Jangka waktu berlakunya relative singkat, dan lebih singkat dari usia ekonomis barang yang menjadi objek sewa guna usaha.
- (b). Seluruh harga sewa tidak dapat menutupi harga barang serta keuntungan yang diharapkan Lessor.
- (c). Umumnya Lessee tidak diharuskan membayar Uang Simpanan Jaminan (Security Deposit).
- (d). Tidak diberikan “hak opsi” bagi Lessee untuk membeli barang tersebut diakhir masa leasing.
- (e). Karena alasan pada point (d) diatas biasanya operating lease dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah penyewaan.
- (f). Biasanya kontrak leasing dapat dibatalkan sepihak oleh Lessee dengan mengembalikan barang yang bersangkutan dan membayar denda pengakhiran.
- (g). Atas harga sewa dikenakan PPn sebesar 10% dan Lessor harus membayar PPh sebesar 3%.

(2) Finance Lease

Finance Lease atau Financial Lease ini sering juga disebut sebagai capital lease atau full-payout lease. Finance Lease merupakan suatu corak leasing yang lebih sering dipraktikkan oleh perusahaan pembiayaan. Ciri-ciri atau karakteristik dari Finance Lease adalah sebagai berikut:

---

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, cet. 2, (Bandung: Cita Aditya Bakti, 2002), hlm.16.

- (a) Jangka waktu relatif panjang.<sup>21</sup>
- (b) Besarnya harga sewa, ditambah nilai sisa barang diakhir masa sewa, harus dapat menutupi harga barang ditambah nilai keuntungan yang diharapkan Lessor<sup>22</sup>
- (c) Kepada Lessee harus diberikan hak opsi untuk membeli barang diakhir masa sewa guna.
- (d) Fasilitas Finance Lease hanya dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan.
- (e) Biasanya Lessee yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan asuransi atas barang yang bersangkutan.
- (f) Atas jasa dalam transaksi sewa guna usaha dikenakan PPN dan atas pembayaran uang sewa guna nya tidak dipotong PPh<sup>23</sup>.

Apabila suatu kontrak sewa guna usaha tidak mengandung unsur-unsur pada point (a), (b) dan (c) tersebut diatas maka tidak dapat dikategorikan sebagai finance lease, melainkan sebagai operating lease. Akibat lebih lanjut maka atas uang sewa yang dibayarkan Lessee wajib dikenakan PPN.

Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa selain kedua bentuk utama leasing tersebut diatas, masih terdapat bentuk-bentuk variatif lainnya dari leasing, antara lain sebagai berikut:

(1) Sales and Lease Back

Sales and Lease Back merupakan suatu jenis pembiayaan dengan mana barang semula milik Lessee sendiri, kemudian dibeli oleh Lessor. Selanjutnya barang tersebut oleh Lessee disewa kembali dari Lessor untuk jangka waktu tertentu.

---

<sup>21</sup> Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 pasal 3jo Undang Undang Nomor 7 tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan jangka waktu untuk Finance Lease dibatasi minimal 2 tahun untuk barang golongan 1, 3 (tiga) tahun untuk barang golongan 2 dan 3, dan 7 (lima) tahun untuk golongan bangunan.

<sup>22</sup> Kementerian Keuangan, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing), Kepmen Keuangan No.1169/KMK.01/1991, ps. 4.

<sup>23</sup> Ibid., ps 15 dan 16 ayat 2

Dalam praktek bentuk sales and lease back ini banyak dipakai untuk barang-barang import, karena Lessor umumnya tidak memiliki izin maupun fasilitas untuk mengimport barang tersebut, sehingga barang harus dibeli dan diimport sendiri oleh Lessee terlebih dahulu. Kadang kala praktek lease back ini juga dipakai oleh perusahaan untuk memperoleh dana pinjaman modal kerja, dengan menjaminkan barang yang telah dimilikinya. Berbeda dengan praktek fasilitas pinjaman bank dengan jaminan pada umumnya, dalam sales and lease back barang tidak diserahkan sebagai jaminan, melainkan dijual dan dialihkan kepemilikannya kepada Lessor selama masa sewa guna.

Umumnya transaksi sales and lease back dilaksanakan dalam bentuk finance lease. Dimana dalam finance lease terdapat hak opsi untuk membeli barang, dan diakhir masa sewa guna Lessee membeli kembali barang tersebut dari Lessor.

(2) Direct Lease

Sebagai lawan dari Sales and Lease Back, Direct Lease merupakan transaksi sewa guna usaha dimana barang tidak dibeli Lessor dari Lessee melainkan dari pihak lain, yakni umumnya supplier barang tersebut, untuk kemudian disewa guna usahakan kepada Lessee. Jadi dalam hal ini, pihak Lessee benar-benar membutuhkan barang modal untuk keperluan usahanya, namun membutuhkan bantuan atau dukungan biaya dari pihak Lessor untuk pengadaannya.

Direct Lease dapat dilaksanakan dalam bentuk Finance Lease maupun Operating Lease.

(3) Leverage Lease

Leverage lease merupakan suatu jenis finance lease dengan mana pihak yang memberikan pembiayaan adalah disamping Lessor juga pihak ketiga. Biasanya leveraged lease ini dilakukan terhadap transaksi leasing yang menyangkut nilai barang yang tinggi, dimana pihak Lessor hanya membiayai sendiri antara 20% sampai 40% dari pembelian barang, selebihnya akan dibiayai oleh pihak ketiga, yang merupakan hasil pinjaman Lessor dari pihak ketiga tersebut dengan memakai kontrak leasing yang bersangkutan sebagai

jaminan hutangnya. Pihak ketiga ini sering disebut sebagai Credit Provider atau Debt participant.<sup>24</sup>

(4) Cross Border Lease

Cross Border Lease merupakan transaksi leasing, dimana pihak Lessor dan pihak Lessee berada dalam 2 (dua) Negara yang berbeda.

(5) Captive Leasing

Yang dimaksud dengan captive leasing adalah leasing yang ditawarkan oleh Lessor kepada langganan tertentu yang telah terlebih dahulu ada hubungan dengan Lessor. Dalam hal ini biasanya barang yang menjadi objek leasing adalah barang yang dijual Lessor sendiri, atau merupakan merek dari Lessor sendiri.

(6) Third Party Leasing

Kebalikan dari captive leasing, dalam third party leasing pihak Lessor bebas menawarkan leasing kepada siapa saja. Jadi Lessor tidak harus mempunyai hubungan terlebih dahulu dengan Lessee.

#### **2.1.4 Hubungan Hukum Antara Para Pihak Dalam Transaksi Sewa Guna Usaha**

Sebelum membahas hubungan hukum antara para pihak yang terkait dalam transaksi leasing perlu diuraikan dulu bagaimana prosedur atau mekanisme leasing itu sendiri dan pihak-pihak mana saja yang terlibat didalamnya.

Dalam melakukan transaksi dan perjanjian leasing prosedur dan mekanisma yang harus dijalankan yang secara garis besar adalah sebagai berikut:

- (1) Pihak atau perusahaan yang hendak mengembangkan usaha atau melakukan investasi menentukan barang modal apa yang dibutuhkan untuk pengembangan usaha atau investasinya. Penentuan Barang Modal termasuk sampai dengan spesifikasi, type, model, bahkan merek dan supplier atau pemasoknya juga.

---

<sup>24</sup> Munir Fuady, op. cit., hlm. 18.

- (2) Setelah menentukan barang yang dibutuhkan perusahaan yang membutuhkan barang tersebut menghubungi supplier atau pemasok untuk memastikan ketersediaan barang serta harganya.
- (3) Apabila perusahaan yang memerlukan barang tersebut memerlukan dukungan dana, maka perusahaan yang bersangkutan atau supplier akan menghubungi perusahaan sewa guna usaha.
- (4) Perusahaan sewa guna yang mengetahui informasi akan adanya kebutuhan dukungan dana untuk pembelian barang tersebut, menghubungi perusahaan yang akan melakukan investasi, untuk meminta keterangan dan data-data keuangan dan perijinan operasionalnya. Informasi dan data-data ini diperlukan untuk meng-evaluasi dan/atau menilai apakah perusahaan tersebut memenuhi syarat untuk diberi fasilitas sewa guna usaha dan apakah perusahaan tersebut akan sanggup memenuhi kewajibannya membayar uang sewa guna secara berkala selama masa sewa guna yang disepakati.<sup>25</sup>

Data atau keterangan yang diperlukan antara lain:

- (i) Sudah berapa lama perusahaan ini beroperasi, sejarah dan latar belakang perkembangan perusahaan, dan siapakah key-person atau prime movernya. Biasanya perusahaan sewa guna mensyaratkan sekurang-kurangnya perusahaan telah beroperasi 2 (dua) tahun dan key personnya juga telah berpengalaman menjalankan usaha yang sama sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun.
- (ii) Apakah bidang usaha dari perusahaan.
- (iii) Untuk tujuan apakah barang tersebut akan dipakai, apakah untuk menambah kapasitas produksi atau untuk penggantian barang yang lama atau untuk efisiensi.
- (iv) Dimanakah barang modal yang akan diperoleh tersebut akan ditempatkan.

---

<sup>25</sup> Praktek pengumpulan data, informasi dan dokumen-dokumen ini dilakukan tidak hanya untuk proses evaluasi kredit sesuai kebijaksanaan atau policy internal perusahaan, namun juga telah disyaratkan oleh Keputusan Menteri Keuangan No74/PMK.012/2006 dan terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30/PMK.010/2010 tanggal 9 Februari 2010, mengenai Prinsip Mengenai Nasabah bagi Lembaga Keuangan Non Bank.

- (v) Barang-barang apa saja yang telah dimiliki oleh perusahaan dalam menjalankan produksinya ataupun jasanya selama ini.
- (vi) Berapa besar modal, omset (perputaran usaha) maupun asset perusahaan saat ini.
- (vi) Darimanakah sumber dana pembayaran uang sewa guna usaha nantinya.
- (vii) Berapa dana sendiri yang dimiliki perusahaan tersebut saat ini yang akan digunakan untuk pengadaan atau perolehan barang modal tersebut. Dana sendiri ini akan menjadi Security Deposit atau Simpanan Jaminan<sup>26</sup> yang diperlukan apabila transaksi sewa guna usaha jadi dilaksanakan.
- (viii) Dan hal-hal lain mengenai rencana fasilitas sewa guna usaha itu sendiri seperti jangka waktu sewa guna yang diharapkan perusahaan tersebut, cara dan ketentuan pembayaran uang sewa guna nantinya.

Sedangkan mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan dan akan dimintakan oleh perusahaan sewa guna usaha adalah

- (i) Akta pendirian perusahaan serta perubahan-perubahannya secara berurutan sampai dengan perubahan terakhir, lengkap dengan Persetujuan atau bukti pemberitahuan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Azazi Manusia.
- (ii) Izin usaha maupun izin-izin lainnya yang terkait dengan pelaksanaan operasional perusahaan, seperti Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), dan lain-lain.
- (iii) Photocopy tanda pengenal dari anggota direksi, komisaris, maupun pengendali perusahaan tersebut.
- (iii) Dokumen –dokumen menyangkut keuangan seperti Rekening Koran dan /atau Laporan keuangan 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun terakhir, dan/atau copy kontrak-kontrak kerja yang sedang, telah selesai atau akan berjalan, dan/atau bukti-bukti tagihan kepada pelanggan perusahaan (invoice).

---

<sup>26</sup> Mengenai Simpanan Jaminan atau Security Deposit telah dijelaskan diatas Bab II, A bagian 1.

- (5) Apabila menurut perusahaan sewa guna usaha, perusahaan tersebut layak dan memenuhi syarat untuk diberikan fasilitas sewa guna usaha, maka perusahaan pembiayaan akan memberitahukan secara tertulis kepada perusahaan yang memerlukan fasilitas sewa guna tersebut mengenai persetujuannya serta syarat dan kondisi dari fasilitas yang akan diberikan. Syarat dan kondisi dimaksud seperti jangka waktu sewa guna, besarnya security deposit atau simpanan jaminan yang harus dibayar oleh perusahaan tersebut dimuka, biaya-biaya lain yang juga harus dibayar dimuka (seperti biaya administrasi, biaya kontrak/legal, biaya asuransi), besarnya tingkat bunga atau keuntungan yang diharapkan perusahaan pembiayaan, besarnya uang sewa guna yang harus dibayar oleh selama jangka waktu sewa, dan lain sebagainya.
- (6) Apabila syarat dan ketentuan yang diajukan oleh perusahaan sewa guna usaha dapat diterima dan disetujui oleh perusahaan yang akan membutuhkan fasilitas tersebut maka ditanda-tangilah perjanjian sewa guna usaha (perjanjian lease) antara perusahaan sewa guna usaha sebagai Lessor dan perusahaan yang membutuhkan barang modal sebagai Lessee.
- (7) Perusahaan sewa guna kemudian mengeluarkan surat konfirmasi pembiayaan kepada supplier, yang intinya memberitahukan bahwa perusahaan sewa guna telah menyetujui pembelian barang modal tersebut oleh perusahaan sewa guna untuk diserahkan kepada Lessee sebagai penyewa.
- (8) Berdasarkan surat konfirmasi pembiayaan tersebut supplier menyerahkan barang kepada Lessee dan menagih pembayarannya kepada perusahaan sewa guna usaha sebagai pembeli. Sedangkan surat kepemilikan barang seperti invoice barang atau Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) akan diserahkan supplier kepada perusahaan sewa guna sebagai pemilik barang dan Lessor.
- (9) Untuk selanjutnya Lessee akan menggunakan barang modal sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha yang sudah ditanda-tangani oleh dan antara perusahaan sebagai Lessee dan perusahaan sewa guna usaha sebagai Lessor.

Dari uraian tersebut diatas, jelas tampak bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi sewa guna usaha adalah:

1. Perusahaan sewa guna usaha atau Lessor;
2. Perusahaan atau pihak yang memerlukan barang atau Lessee dan;
3. Pemasok barang modal atau supplier.

Sedangkan pihak yang menjadi pihak dalam Perjanjian Sewa Guna hanyalah Lessor dan Lessee. Hubungan hukum antara Lessee dan Lessor diatur dalam perjanjian sewa guna usaha yang dibuat berdasarkan azas kebebasan berkontak diatas dan dengan memperhatikan memperhatikan peraturan yang berlaku sehubungan dengan transaksi sewa guna usaha sebagaimana telah diuraikan diatas.

Menilik dari mekanisme transaksi, dapat dikatakan sewa guna usaha atau leasing tidaklah berbeda dengan sewa menyewa konvensional. Sebagaimana hubungan sewa menyewa konvensional yang menjadi pemilik yuridis dari barang modal yang merupakan objek sewa guna usaha adalah pihak yang menyewakan benda yaitu Lessor, bukan pihak yang menguasai fisik atau memakai benda tersebut. Kepada penyewa hanya diberikan hak untuk menguasai dan menggunakan barang modal dengan batasan-batasan seperti yang disebutkan dalam perjanjian sewa menyewa atau sewa guna yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai kepemilikan barang ini selain diatur dalam perjanjian sewa guna juga ditegaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan, pasal 3 ayat (3) sebagai berikut: "Sepanjang perjanjian Sewa Guna Usaha masih berlaku, hak milik atas barang modal objek transaksi Sewa Guna Usaha berada pada perusahaan pembiayaan".

Perbedaan antara sewa menyewa konvensional dengan sewa guna usaha adalah:

- (1) Mengenai pengadaan barang modal yang menjadi objek sewa. Dalam sewa menyewa konvensional biasanya penyewa memilih dan menentukan diantara barang-barang yang telah dimiliki oleh yang menyewakan. Sedangkan dalam sewa guna usaha barang umumnya baru dimiliki dan dibeli oleh Lessor setelah ditanda-tangani perjanjian sewa guna usaha antara Lessor dan Lessee.

- (2) Adanya ketentuan pemberian hak opsi kepada Lessee pada perjanjian sewa guna usaha. Dengan hak opsi ini Lessee berhak untuk membeli dari Lessor barang modal pada akhir masa sewa guna usaha dengan harga yang telah disepakatai terlebih dahulu. Hak opsi ini hanya ada pada transaksi sewa guna usaha yang dikategorikan sebagai finance lease atau leverage lease. Sedangkan pada operating lease hak opsi ini tidak ada, oleh karena itu operating lease seringkali disebut sebagai sewa menyewa biasa.
- (3) Pihak yang menyewakan barang atau Lessor dalam perjanjian sewa guna usaha (baik finance lease maupun operating lease) haruslah perusahaan yang telah memperoleh izin sebagai perusahaan pembiayaan dari Menteri Kehakiman. Sedangkan dalam sewa menyewa biasa tidak diperlukan izin tertentu.
- (4) Jangka waktu.  
Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 pasal 3 b disebutkan bahwa jangka waktu minimal untuk transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease) adalah:
  - (i) 2 (dua) tahun untuk barang golongan I
  - (ii) 3 (tiga) tahun untuk barang golongan II dan III
  - (iii) 7 (tujuh) tahun untuk barang golongan bangunanSedangkan dalam perjanjian sewa menyewa konvensional maupun operating lease tidak ada pembatasan jangka waktu minimal ini.
- (5) Objek  
Yang merupakan objek dalam transaksi sewa guna usaha adalah barang modal. Yang dimaksud dengan barang modal adalah barang yang digunakan baik langsung maupun tidak langsung dalam proses produksi atau jasa dalam menjalankan usaha. Jadi barang digunakan dalam hubungannya melakukan kegiatan usaha. Sedangkan dalam sewa menyewa konvensional barang boleh untuk apapun, baik untuk usaha maupun untuk keperluan konsumtif.
- (6) Imbalan Sewa  
Besarnya seluruh uang sewa guna yang harus dibayar selama masa sewa guna ditambah security deposit atau simpanan jaminan yang dibayarkan Lessee,

sekurang-kurangnya harus dapat menutupi harga barang dan keuntungan Lessor. Dalam sewa konvensional tidak ada batasan atau ketentuan mengenai minimal uang sewa.

Dari uraian perbedaan antara sewa guna usaha disatu sisi dengan sewa konvensional, tidak ada perbedaan yang menyangkut hubungan hukum antara pihak, perbedaan hanya menyangkut syarat dan ketentuan lainnya. Sehingga dapat dikatakan bahwa hubungan hukum antara Lessee dan Lessor adalah hubungan antara penyewa dan yang menyewakan sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Hak dan Kewajiban Lessee:

- (1). Menerima barang modal langsung dari Lessor maupun melalui supplier. Memeriksa apakah barang modal yang diterima sesuai dengan spesifikasi, type, model dan merek yang telah disepakati, setelah itu menanda-tangani tanda penerimaannya.
- (2). Menggunakan barang modal untuk keperluan Lessee, sesuai dengan syarat dan ketentuan dalam perjanjian sewa guna usaha.
- (3). Membayar imbalan jasa sewa guna, secara berkala kepada Lessor selama masa sewa guna.
- (4). Mengasuransikan barang modal. Selama masa sewa guna, yaitu selama kepemilikan barang modal ada pada Lessor, maka penerima manfaat asuransi atau tertanggung adalah Lessor.
- (5). Melaksanakan hak opsi untuk membeli barang modal dari Lessor pada akhir masa sewa guna. Dengan dilaksanakannya hak opsi, maka kemudian diakhir masa sewa guna tersebut Lessee menjadi pemilik barang modal.

Hak dan kewajiban Lessor

- (1). Membeli barang modal, membayar harganya kepada supplier atau pemasok.
- (2). Mengatur penyerahan barang kepada Lessee, untuk dipakai oleh Lessee.
- (3). Menerima pembayaran uang sewa guna sebagai imbalan jasa sewa guna.
- (4). Meminta pengembalian barang modal dari Lessee apabila Lessee tidak membayar uang sewa guna, atau tidak memenuhi kewajiban lainnya sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa guna.

- (5). Apabila Lessee menggunakan hak untuk membeli barang modal pada akhir masa sewa guna, Lessor berkewajiban mengalihkan kepemilikan barang modal pada Lessee serta menyerahkan seluruh dokumen-dokumen sehubungan dengan kepemilikan barang tersebut.
- (6). Apabila Lessee memilih untuk tidak melaksanakan hak opsi untuk membeli barang modal pada akhir masa sewa maka Lessor berkewajiban mengembalikan simpanan jaminan atau security deposit yang dibayarkan Lessee pada awal transaksi sewa guna (bila ada), serta berhak menerima pengembalian barang modal dari Lessee. Dalam hal ini kepemilikan barang modal tetap berada pada Lessor.

## **2.2 HIPOTEK KAPAL LAUT**

### **2.2.1 Hipotek**

#### **2.1.1.1 Pengaturan dan Pengertian Hipotek**

Pengaturan ketentuan lembaga hak jaminan hipotek terdapat dalam Buku Kedua Titel Kedua puluh satu, pasal 1162 sampai 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Pasal 1162 Kitab Undang Undang Hukum Perdata: “Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan”.

Vollmar mendefinisikan hipotik sebagai sebuah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak tidak bermaksud untuk memberikan orang yang berhak (pemegang hipotek) suatu nikmat dari suatu benda, tetapi ia bermaksud memberikan jaminan belaka bagi pelunasan sebuah hutang dengan terlebih dahulu.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 196

Konstruksi hukum pada kedua definisi ini mengacu pada pembebanan pada benda tidak bergerak. Hipotik tidak dapat dibebankan pada benda bergerak karena pasal 1167 Kitab Undang Undang Hukum Perdata secara tegas melarangnya.<sup>28</sup>

Pada mulanya sebagaimana ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hipotek dapat dibebankan pada semua Benda tidak bergerak, tetapi dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor Tahun 1960 dan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 maka hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria tersebut, yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai (atas tanah Negara) hanya dapat dibebani dengan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

Tujuan daripada hipotek ialah untuk memberikan jaminan pada kreditor yang memberikan pinjaman uang kepada debitornya. Jika ternyata debitur cidera janji (tidak membayar utangnya), maka benda yang dibebani hipotek dapat dilelang dan hasilnya untuk membayar kreditor. Pembayaran terhadap kreditor yang dijamin dengan hipotek haruslah didahulukan dibanding pembayaran terhadap kreditor lainnya; disini kreditor yang dijamin hipotek merupakan kreditor preference (didahulukan pemenuhan haknya).

Sebagai hak kebendaan<sup>29</sup> yang memberi jaminan atas kebendaan tidak bergerak, maka sifat-sifat yang melekat pada hipotek adalah:

1). Bersifat Accesoir

Ari kata-kata; "...untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan", dalam pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menunjukkan bahwa hipotek sama halnya dengan perjanjian penjaminan lainnya tidak dapat berdiri sendiri, ia selalu dikaitkan, dengan

---

<sup>28</sup> Pasal 1167 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa: "Benda bergerak tidak dapat dibebani dengan hipotik".

<sup>29</sup> Hak Kebendaan adalah hak absolute atas suatu benda dimana hak tersebut memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga (mengikuti bendanya). Hak kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu Hak Kebendaan yang bersifat member kenikmatan (seperti hak milik dan hak pakai), dan Hak Kebendaan yang bersifat member jaminan, antara lain hipotek dan gadai.

sengaja dengan perikatan lain yang merupakan pokoknya (perikatan pokok). Oleh karena itu perjanjian hipotek bersifat *accessoir*, dimana kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang didasarkan oleh suatu perikatan pokok yang dijamin pelunasannya. Dengan hapusnya utang yang dijamin pelunasannya maka hak hipotek menjadi hapus pula karenanya.

Perikatan pokoknya merupakan perikatan yang berdiri sendiri tidak bergantung dari perikatan lain, apalagi dari *accessoir*-nya. Dengan kata lain, hipoteknya boleh batal, tetapi perikatan pokoknya tetap berjalan, sekalipun mungkin selanjutnya kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja.<sup>30</sup>

## 2) . Hipotek tidak dapat dibagi-bagi

Pasal 1163 ayat (1) KUHPer menyatakan:

“Hak tersebut pada hakikatnya tidak dapat dibagi-bagi dan terletak atas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya, diatas masing-masing dari benda-benda tersebut, dan diatas tiap bagian daripadanya.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, hipotek tidak dapat dibagi-bagi dan melekat diatas seluruh benda objeknya. Walaupun hutangnya telah dilunasi sebagian tidak berarti bahwa sebagian kebendaan jaminan bebas dari hak hipotek, melainkan hak hipotek tersebut tetap membebani secara keseluruhan atas benda jaminan untuk sisa utang yang belum dilunasi, hipotek hanya hapus dalam hal telah dipenuhinya ketentuan yang diberikan oleh Pasal 1209 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Hipotek hapus karena hapusnya perikatan pokok, pelepasan hipoteknya oleh kreditor, dan penetapan tingkat oleh hakim.

Dengan demikian bahwa meskipun utangnya telah dilunasi sebagian besar, namun selama dan sepanjang belum dilunasi semuanya, hipotek tidak akan hapus.

---

<sup>30</sup>Usman Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, cet.1,(Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 250.

Akibat lebih lanjut, kalau debitur meninggal dunia dan warisannya diwarisi oleh beberapa ahli warisnya, hipoteknya tetap melekat pada benda jaminan sebagai suatu kesatuan, sehingga kreditor tetap dapat mengambil pelunasan untuk seluruh tagihannya atas hasil penjualan benda jaminan.<sup>31</sup>

### 3). Hipotek Bersifat Mengikuti Kebendaannya

Sebagai konsekwensi hak kebendaan, maka hak hipotek juga mengikuti kebendaannya yang dijaminakan didalam tangan siapapun kebendaan jaminan itu berada atau dipindah.<sup>32</sup> Hal ini dijelaskan oleh Pasal 1163 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa benda-benda itu tetap dibebani dengan hak tersebut, didalam tangan siapapun ia berpindah.

Walaupun kebendaan jaminannya sudah berpindah tangan dan selanjutnya menjadi milik pihak atau orang lain, kreditor (pemegang hipotek) masih tetap dapat menggunakan haknya untuk menuntut pelaksanaan eksekusi guna mengambil pelunasan piutangnya, jika debitur wanprestasi.

### 4). Hipotek Harus Diumumkan

Berhubung kebendaan jaminan hipotek tidak harus diserahkan dalam penguasaan kreditor (pemegang hipotek), dalam rangka untuk melindungi kepentingan kreditor (pemegang hipotek) serta kepentingan umum (pihak ketiga), maka semua perjanjian hipotek harus didaftarkan dalam register umum agar semua orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).

Bertalian dengan kewajiban untuk mendaftarkan perjanjian hipotek dalam suatu register umum yang diadakan untuk itu dijelaskan oleh pasal 1179 KUHPer yang berbunyi:

- “(1). Pembukuan segala ikatan hipotek harus dilakukan dalam register-register umum yang diadakan untuk itu.
- (2). Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan, maka suatu hipotek tidaklah mempunyai suatu kekuatan apapun, bahkan pula

---

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> Ini adalah merupakan asas *Droit de suite*, merupakan ciri utama dan paling pokok dari hak kebendaan. Dengan *droit de suite* ini, seorang pemegang hak kebendaan dilindungi. Ketangannya siapapun benda yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau disertai gantirugi.

terhadap orang-orang yang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan hipotek.”

Sifat ini bertalian erat dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor (pemegang hipotek) terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai pembebanan hipotek atas benda jaminannya. Suatu perjanjian hipotek yang tidak didaftar tidak mempunyai kekuatan apapun juga bagi para pihak maupun pihak ketiga lainnya.

Karena suatu pendaftaran pada dasarnya untuk kepentingan umum, maka buku pendaftaran sifatnya terbuka untuk umum, dan karenanya dikatakan, bahwa hipotek menganut asas publisitas. Artinya setiap orang (public) berhak untuk melihat buku daftar. Disanalah letaknya perlindungan terhadap pihak ketiga.<sup>33</sup>

#### 5). Hipotek atas Benda Tertentu

Hipotek mengandung asas spesialisitas, artinya hanya dapat dibebani terhadap kebendaan yang ditunjuk secara khusus untuk itu, sehingga didalam akta hipotek harus secara jelas disebutkan subjeknya, objeknya, maupun piutang yang dijamin pelunasannya. Mengenai asas spesialisitas ini diatur dalam Pasal 1174 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatakan:

“(1). Akta dalam mana diletakan hipotek harus memuat suatu penyebutan khusus tentang benda yang dibebani, begitu pula tentang sifat dan letaknya, penyebutan mana sedapat-dapatnya harus didasarkan pada pengukuran-pengukuran resmi.

(2). Mengenai bunga sepersepuluh dan bunga tanah, tentang mana secara khusus dapat disebutkan persil-persil yang mana memikul beban-beban itu, cukuplah didalam akta diberikan penguraian serta penunjukan yang tepat tentang daerah mana yang memikul bunga-bunga itu.”

---

<sup>33</sup> Usman, *op. cit.*, , hal 252

Kalimat “harus memuat suatu penyebutan khusus tentang benda yang dibebani, begitu pula tentang sifat dan letaknya” menandakan bahwa pengikatan hipotek hanya dapat dilakukan atas benda-benda yang disebutkan secara khusus, baik mengenai bentuk, sifat, letak, ukurannya, dan lain-lain ciri benda tersebut.

#### 6). Hipotek Berjenjang

Suatu objek hipotek dapat dibebani dengan lebih dari satu perjanjian hipotek guna menjamin lebih dari satu hutang, sehingga terdapat pemegang hipotek tingkat pertama, kedua, ketiga, dan seterusnya.

Mengenai adanya jenjang dalam pemberian hipotek, yang memberikan pelunasan secara mendahului secara berbeda-beda antara para pemegang hipotek dapat dilihat dari rumusan ketentuan Pasal 1181 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

- “(1). Tingkatan orang-orang yang berpiutang hipotek ditentukan menurut tanggal pembukuan mereka, dengan tidak mengurangi kecualian-kecualian tersebut dalam pasal yang berikut.
- (2). Mereka yang dibukukan pada hari yang sama, bersama-sama mempunyai suatu hipotek yang bertanggung sama, tidak peduli pada jam mana pembukuan telah dilakukan, biarpun jam itu dicatat oleh pegawai penyimpan hipotek.”

#### 7). Hipotek Bersifat Mendahului (Droit de Preference)<sup>34</sup>

Pemberian hipotek yang melahirkan hak mendahului ini dapat ditemukan dalam Pasal 1132, Pasal 1133 (1) dan Pasal 1134 ayat (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Pasal 1132 menyatakan:

“Kebendaan tersebut menjadi jamiman bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan sah untuk didahulukan.”

---

<sup>34</sup> *Droit de preference* merupakan salah satu sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Hak ini tercermin dari pasal 1132, 1133 dan 1134 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Pasal 1133 ayat (1) menyatakan:

“Hak untuk didahulukan diantara para kreditor terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotek.”

Pasal 1134 ayat (2) menyatakan:

“Gadai dan hipotek adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.”<sup>35</sup>

Pemegang hipotek didahulukan dibanding kreditor lainnya, akan tetapi hanya dalam hal untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang tertentu yang dihipotekkan saja. Apabila hasil penjualan benda jaminan hipotek tidak mencukupi untuk melunasi piutangnya, maka untuk selebihnya ia berhak untuk menagih dari debitur, tetapi hanya sebagai kreditor konkuren saja.

### 2.2.1.2. Cara Pembebanan Hipotek

Berbeda dengan hak istimewa<sup>36</sup>, Hipotek merupakan lembaga jaminan yang lahir karena diperjanjikan sebelumnya. Sehingga pembebanan atau pemberian hipotek didasarkan pada perjanjian pemberian atau pembebanan hipotek antara pemberi hipotek dan penerima hipotek.

Perjanjian pembebanan atau pemberian hipotek harus dituangkan dalam suatu akta. Pasal 1171 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata secara tegas

---

<sup>35</sup> Bertalian dengan hipotek atas kapal laut, pemegang hipotek atas kapal laut juga mempunyai hak untuk didahulukan. Namun secara khusus ditentukan, bahwa piutang-piutang yang diistimewakan atas kapal laut didahulukan sekalipun terhadap pemegang hipotek kapal laut. Dengan demikian piutang-piutang istimewa atas kapal laut mempunyai hak didahulukan lebih tinggi dibandingkan hipotek.

<sup>36</sup> Mengenai Hak Istimewa disebut dalam Pasal 1333 dan 1334 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Pasal 1333: Hak untuk didahulukan diantara para kreditor terbit dari Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik.

Pasal 1334: Hak Istimewa adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang kreditor sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada kreditor lainnya, semamata berdasarkan sifat piutangnya.

Jadi terdapat 2 (dua) kreditor preference yaitu:

1. Kreditor yang didahulukan semata-mata atas dasar sifat piutangnya; dan
2. Kreditor yang didahulukan karena memiliki hak jaminan kebendaan.

menyatakan bahwa Hipotek hanya dapat diberikan dengan suatu akta autentik<sup>37</sup>, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang.

Sesuai sifat *accessoir* dari perjanjian penjaminan, proses pembebanan hipotek didahului dengan perjanjian utang-piutang atau perjanjian dengan nama apapun yang menimbulkan kewajiban bagi satu pihak untuk memenuhi prestasi yang bersifat ekonomis, yang pemenuhannya dijamin dengan hipotek tersebut. Selanjutnya janji untuk memberikan jaminan hipotek tersebut harus dituangkan dalam akta autentik, yaitu Akta Hipotek yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Dengan demikian pembebanan hipotek didahului dengan janji untuk memberikan hipotek sebagai jaminan pelunasan hutangnya, yang selanjutnya akan dituangkan dalam Akta Hipotek yang merupakan akta autentik dan Akta Hipotek ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang.

Isi akta Hipotik tersebut pada umumnya mengandung hal-hal sebagai berikut:<sup>38</sup>

1. Nama Para Pihak, termasuk pihak yang berhutang (debitur) dan yang berpiutang (kreditur);
2. Perjanjian pokok yang umumnya berupa perjanjian kredit, jumlah hutang yang dijamin dengan hipotik tersebut serta tanggal jatuh temponya
3. Penunjukan benda yang dibebankan hipotik, termasuk sifat dan letaknya, dengan tidak mengurangi ketentuan dalam ayat kedua pasal 1174 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

---

<sup>37</sup> Akta Autentik atau Akta Otentik adalah akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai2 umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya, demikian dinyatakan dalam pasal 1868 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Selanjutnya Pasal 1870 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Dari kedua ketentuan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa suatu akta otentik memenuhi criteria sebagai berikut:

- a. bentuknya atau formatnya diatur atau ditentukan oleh undang-undang;
- b. dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat umum disini tidak hanya notaris melainkan juga termasuk pejabat yang diberi tugas dan wewenang membuat akta tertentu, misalnya pejabat pembuat akta tanah, pejabat pendaftar dan pencatat balik nama kapal;
- c. mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, berarti apabila disangkal kebenarannya maka yang menyangkal harus membuktikan dalil atau penyangkalan tersebut.

<sup>38</sup> *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], op.cit., ps.1186.*

4. Janji-janji hipotik, antara lain:

- a. Janji untuk menjual sendiri.<sup>39</sup>
- b. Janji mengenai sewa-menyewa benda yang merupakan objek hak hipotik .<sup>40</sup>
- c. Janji untuk tidak membersihkan benda yang dihipotik itu dari hak-hak hipotik yang melebihi harga penjualan benda tersebut.<sup>41</sup>
- d. Janji asuransi.<sup>42</sup>

Demikian pula halnya dengan penjualan, pemindahan, penyerahan, atau pemberian suatu piutang hipotek hanya dapat dilakukan dengan sebuah akta autentik. Ketentuan ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1172 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menetapkan bahwa: “Penjualan, penyerahan serta pemberian suatu piutang hipotek hanya dapat dilakukan dengan akta autentik.”

Selanjutnya untuk memenuhi azas publisitas sebagaimana telah diuraikan diatas, hipotik haruslah didaftar dan dibukukan dalam register umum yang disediakan untuk itu. Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan maka suatu hipotik tidaklah mempunyai suatu kekuatan apapun.<sup>43</sup>

### 2.2.1.3 Subjek Hipotek

Perjanjian hipotek dibuat antara penerima hipotek yang merupakan kreditur yang pemenuhan piutangnya dijamin dengan hipotek tersebut disatu pihak dan pemberi hipotek dilain pihak. Pemberi hipotek dapat merupakan debitur yang mempunyai hutang kepada penerima hipotek ataupun pihak ketiga lainnya.

Sehubungan dengan pemberi hipotek Pasal 1168 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa: “Hipotek tidak dapat diletakan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindah tanggakan benda yang dibebani”. Dari ketentuan

---

<sup>39</sup> *Ibid*, pasal 1178 ayat 2.

<sup>40</sup> *Ibid*, pasal 1185.

<sup>41</sup> *Ibid*, pasal 1210 ayat 2 .

<sup>42</sup> Kitab Undang Undang Hukum Dagang [Wetboek van Koophandel] diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), ps. 297

<sup>43</sup> *Ibid*, ps. 1179.

pasal 1168 tersebut maka pemberian hipotek hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang dibebani.<sup>44</sup>

Tindakan pemindah-tangankan merupakan tindakan kepemilikan, jadi untuk dapat meletakkan hipotek orang tersebut harus cakap untuk bertindak dan mempunyai kewenangan melakukan tindakan kepemilikan terhadap benda objek hipotek tersebut, dalam mana termasuk tindakan membebani. Tindakan membebani dapat dipandang sebagai permulaan dari suatu tindakan pemindah-tanganan atau pengoperan, karena suatu pembebanan bisa berujung pada suatu pengoperan dalam hal kreditor terpaksa menjual benda objek hipotek untuk mengambil pelunasan.<sup>45</sup>

## 2.2.2 Kapal Laut

### 2.2.1.1 Pengertian

Secara yuridis perumusan pengertian kapal disebutkan dalam ketentuan Pasal 309 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang menyebutkan bahwa “Kapal adalah semua perahu dengan nama apapun dan dari macam apapun juga”

Dari bunyi ketentuan pasal 309 ayat (1) KUHP tersebut dapat disimpulkan bahwa semua perahu dan alat berlayar (*vaartuig*), dengan nama apapun, termasuk dalam pengertian kapal. Artinya selama sarana, alat atau perahu tersebut digunakan atau diperuntukan bagi pelayaran, maka sarana, alat atau perahu tersebut dapat dinamakan kapal.

Istilah *vaartuig* mempunyai arti yang luas, kecuali kapal atau perahu yang kita lihat sehari-hari, juga termasuk benda-benda semacam dok apung, mesin penggerak lumpur, mesin penyedot pasir, jembatan perahu, perahu tambang dan lain-lain, yang pokoknya segala benda yang dapat atau diperuntukan bagi berlayar. Dengan kata lain “alat berlayar” itu adalah benda yang mempunyai 2 (dua) sifat,

---

<sup>44</sup> Ketentuan dalam Pasal 1168 KUHP ini mengandung asas yang dalam bahasa latin dikatakan *nemon plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*, bahwa tidak seorang pun yang dapat menyerahkan hak-haknya kepada orang lain lebih banyak daripada yang dimilikinya.

<sup>45</sup> Usman, *op. cit.*, hal 265.

yaitu mengapung dan bergerak di air, dengan catatan bahwa sifat itu tidak perlu terus menerus.<sup>46</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 310 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang menentukan bahwa: “Kapal Laut adalah semua kapal yang dipakai untuk pelayaran dilaut atau yang diperuntukan untuk itu.”

Berdasarkan kedua pasal tersebut nampak bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan antara kapal laut, dengan kapal yang dipakai disungai.

Pengertian kapal yang luas juga diberikan oleh Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, dalam pasal 1 angka 36, sebagai berikut :

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

Lebih lanjut pada penjelasan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 menjelaskan sebagai berikut:

- a. Kapal yang digerakkan oleh angin adalah kapal layar;
- b. Kapal yang digerakkan dengan tenaga mekanik adalah kapal yang mempunyai alat penggerakmesin, misalnya kapal motor, kapal uap, kapal dengan tenaga matahari dan kapal nuklir;
- c. Kapal yang ditunda atau ditarik adalah kapal yang bergerak dengan menggunakan alat penggerak kapal lain;
- d. Kendaraan berdaya dukung dinamis adalah jenis kapal yang dapat dioperasikan di permukaan air atau diatas permukaan air dengan menggunakan daya dukung dinamis yang diakibatkan oleh kecepatan dan/atau rancang bangun kapal itusendiri, misalnya jet foil, hidro foil, hovercraft, dan kapal-kapal cepat lainnya yang memenuhi criteria tertentu;

---

<sup>46</sup> HMN. Purwosudjipto, *Seri Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 5 – Hukum Pelayaran laut dan Perairan Darat*, (Jakarta: Djambatan, 1989), hlm. 12.

- e. Kendaraan dibawah permukaan air adalah jenis kapal yang mampu bergerak dibawah permukaan air; dan
- f. Alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah adalah alat apung dan bangunan terapung yang tidak mempunyai alat penggerak sendiri, serta ditempatkan disuatu lokasi perairan tertentu dan tidak berpindah-pindah untuk waktu yang lama, misalnya hotel terapung, tongkang akomodasi (accommodation barge) untuk menunjang kegiatan lepas pantai dan tongkang penampung minyak (oil storage barge), serta unit pengeboran lepas pantai yang berpindah-pindah (mobile off shore drilling units).

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa kapal merupakan kendaraan air dalam bentuk dan jenis apapun, tanpa membedakan apakah digunakan dilaut, atau disungai.

Undang-Undang Pelayaran hanya memberikan pembedaan kepada pemiliknya yaitu Kapal Negara, Kapal Perang, dan dari kebangsaannya yaitu Kapal Asing sebagai berikut:<sup>47</sup>

“Kapal Perang adalah Kapal Tentara Nasional Indonesia yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

“Kapal Negara adalah kapal milik Negara digunakan oleh instansi pemerintah tertentu yang diberi fungsi dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menegakan hukum serta tugas-tugas Pemerintah lainnya.”

“Kapal Asing adalah kapal yang berbendera selain bendera Indonesia dan tidak dicatat dalam daftar kapal Indonesia”

Bagaimana dengan bagian kapal lainnya, yaitu alat perlengkapan kapal, termasuk dalam pengertian kapal. Ketentuan dalam Pasal 309 KUH Dagang menentukan :

“(2). Kecuali apabila ditentukan atau diperjanjian lain, maka kapal itu dianggap meliputi segala alat perlengkapannya.”

---

<sup>47</sup> Indonesia, *Undang Undang Tentang Pelayaran, op.cit.*, pasal 1 nomo r37 s/d 39.

- (3). Yang dimaksud dengan alat perlengkapan kapal ialah segala benda yang bukan suatu bagian daripada kapal itu sendiri, namun diperuntukan untuk selamanya dipakai tetap dengan kapal itu.”

Alat perlengkapan kapal antara lain terdiri atas:

- 1). Anjungan Kapal (Bridge), yaitu bagian kapal yang teratas, dimana nakhoda dan para mualim berada untuk mengatur jalannya kapal.
- 2). Lunas Kapal, yaitu bagian kerangka kapal yang terbawah sendiri, terbuat dari besi, dan kalau lunas itu dilepaskan dari kerangka kapal, maka kapal itu rusak
- 3). Haluan kapal, yaitu bagian kapal dimuka sendiri dimana sering diberi hiasan menurut kesukaan pemilik kapal, kalo haluan kapal itu dibongkar, maka kapal menjadi rusak.
- 4) Buritan kapal, yaitu bagian kapal sebelah belakang sendiri, dimana terletak alat kemudi dan lain-lain. Kalo buritan kapal itu dibongkar maka kapal itu rusak.

#### 2.2.2.2 Kapal Sebagai Benda Tidak Bergerak

Kitab Undang Undang Hukum Perdata membeda-bedakan benda dalam beberapa cara. Pertama-tama benda dibedakan atas benda berwujud dan benda tidak berwujud, kemudian benda bergerak dan benda tidak bergerak, selanjutnya dibedakan juga antara benda yang apat dihabiskan dan tidak dapat dihabiskan<sup>48</sup>

Jika diperhatikan lebih lanjut ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tampak bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangat menekankan pada pembagian kedalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pembedaan atau pembagian ini bukan tanpa maksud, melainkan memiliki makna dan akibat yang sangat luas<sup>49</sup>. Pembedaan benda kedalam benda bergerak dan benda tidak bergerak dibuat dengan tujuan untuk membedakan:

- 1) Cara perolehannya dan kedudukan berkuasa.

<sup>48</sup>Kitab Undang Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, pasal 503-505.

<sup>49</sup>Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, *Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik Dalam Sudut Pandang Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2003), hal. 35.

Untuk memperoleh hak milik dari benda bergerak cukup dibuktikan dengan adanya kedudukan berkuasa atas benda tersebut. Seorang yang secara fisik menguasai atau memegang kedudukan berkuasa atas suatu benda bergerak, dianggap sebagai pemilik benda tersebut, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.<sup>50</sup>

Sedangkan bagi Benda Tidak Bergerak Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berdasarkan pasal 1963 serta pasal 620 sampai 622 hanya mengakui pihak yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang hak sajarah yang merupakan pemilik dari benda tidak bergerak tersebut.<sup>51</sup> Jadi Kitab Undang Undang Hukum Perdata secara jelas membedakan kedudukan berkuasa atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

## 2) Cara Penyerahannya

Mengenai cara penyerahan benda bergerak dan tidak bergerak dapat ditemukan pengaturannya dalam pasal 612, 613, dan 616 Kitab Undang –Undang Hukum Perdata, yang merumuskan sebagai berikut:

Pasal 612 menyebutkan:

“Penyerahan kebendaan bergerak terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tidak disyaratkan jika pihak yang hendak menerimanya telah menguasai berdasarkan alashak (title) lain.”

Pasal 616:

“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620”

## 3) Cara pembebanannya

Mengenai cara pembebanannya , dalam Kitab Udnang Undang Hukum Perata dapat ditemukan dalam aturan tentang Gadai bagi benda bergerak, dan hipotek

---

<sup>50</sup>Pasal 1977 ayat (1) KUHPER menyebutkan bahwa “Terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa, maka barang siapa yang menguasainya dianggap sebagai pemiliknya”

<sup>51</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan Pada Umumnya*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. .29

bagi benda tidak bergerak. Namun dengan adanya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang 'Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah', Hipotek tidak berlaku lagi bagi tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

#### 4) Mengenai daluwarsa

Daluwarsa dimaksudkan adalah daluwarsa untuk memperoleh hak milik. Terhadap kebendaan bergerak, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menentukan suatu jangka waktu daluwarsa, karena "bezit" berlaku sebagai title sempurna.<sup>52</sup> Sedangkan terhadap kebendaan tidak bergerak, Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan lewatnya jangka waktu 20 (dua puluh) tahun agar seorang "bezitter" dapat menjadi pemilik.

Mengenai apa-apa saja yang termasuk dalam kelompok Benda Bergerak dan kelompok Benda Tidak Bergerak dapat dilihat pada Bagian ketiga dan keempat dari Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu pasal 506 sampai dengan pasal 518. Suatu benda dikategorikan sebagai benda bergerak karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan, tanpa mengubah wujud, fungsi dan hakikatnya, kebendaan bergerak karena undang-undang. Demikian pula sebaliknya kategorisasi kebendaan tidak bergerak bisa karena sifatnya (benda yang apabila dipindahkan tempat mengubah wujud, fungsi, dan hakikatnya), atau benda tidak bergerak karena tujuan atau peruntukannya, atau karena undang-undang.<sup>53</sup>

Jika melihat karakteristik dan melihat dari sifatnya, secara umum dapat dikatakan bahwa Kapal adalah termasuk benda bergerak. Hal ini ditentukan dalam Pasal 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

"Kapal-kapal, perahu-perahu, perahu-perahu tambang, gilingan-gilingan dan tempat permandian yang dipasang diperahu atau yang berdiri, terlepas dan benda-benda sejenis itu adalah benda bergerak."

Apabila dikaji dari beratnya Kapal dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu kapal yang beratnya kurang dari 20m<sup>3</sup> dan kapal yang beratnya lebih dari 20m<sup>3</sup>.

---

<sup>52</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kebendaan Pada Umumnya*, Mulyadi, op.cit, hlm. 33.

<sup>53</sup> Usman, *op. cit.* hlm. 46.

Pembedaan ini mengacu pada ketentuan pasal 314 Kitab Undang Undang Hukum Dagang yang menentukan sebagai berikut:

- “ (1)Kapal-kapal Indonesia yang berukuran paling sedikit 20m<sup>3</sup> isi kotor, dapat dibukukan didalam suatu register kapal menurut ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan dalam suatu Undang-Undang tersendiri.
- (2)Dalam Undang-Undang ini harus pula diatur tentang caranya peralihan hak milik dan penyerahan akan kapal-kapal.
- (3)Atas kapal-kapal ayng dibukukan dalam register kapal, Kapal-kapal dalam pembukuan, dan andil-andil dalam kapal, dan kapal-kapal dalam pembuatan seperi itu dapat diletakan hipotik.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 510 sampai dengan Pasal 518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disimpulkan bahwa Kapal yang beratnya kurang dari 20m<sup>3</sup> dikategorikan sebagai benda bergerak, sedang kapal yang beratnya lebih dari 20m<sup>3</sup> dan didaftarkan berdasarkan ketentuan undang-undang dikategorikan sebagai benda tidak bergerak.<sup>54</sup>

### 2.2.2.3 Pendaftaran dan Peralihan Hak Milik Kapal

Hak Milik menurut ketentuan Pasal 570 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah:

“Hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan ketentuan undng-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.”

Selanjutnya, Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Hukum Perdata menentukan bahwa:

---

<sup>54</sup>Dalam hal ini berlaku pula azas *lex specialis derogate les generalis*, yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata sebagai ketentuan umum, sedangkan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang sebagai *lex specialist*.

“Hak milik atas sesuatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat terhadap benda tersebut”.

Dari ketentuan pasal 584 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang pemegang hak milik dapat dan berhak untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dimilikinya kepada pihak lain.

Ketentuan mengenai pendaftaran kapal, peralihan hak milik serta penyerahan kapal saat ini diatur dalam Undang-Undang nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayaran serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah nomor 51 tahun 2002 tentang Perkapalan.<sup>55</sup>

Penentuan status hukum suatu kapal dilakukan setelah melalui proses pengukuran, pendaftaran, dan penetapan kebangsaan kapal. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 154 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 yang menyatakan bahwa status hukum kapal dan ditentukan setelah melalui proses pengukuran kapal, pendaftaran kapal dan penetapan kebangsaan kapal.

Setiap kapal yang akan dioperasikan wajib dilakukan pengukuran atas kapal yang bersangkutan. Jadi sebelum dioperasikan setiap kapal wajib dilakukan pengukuran oleh pejabat pemerintah yang diberi wewenang untuk itu. Berdasarkan hasil pengukuran tersebut diterbitkan Surat Ukur untuk kapal dengan ukuran tonnage kotor sekurang-kurangnya 7 (tujuh) ton.<sup>56</sup>

Berdasarkan Pasal 158 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008, disebutkan bahwa: “Kapal yang telah mendapatkan surat ukur dapat didaftarkan oleh pemilik kepada Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal yang

---

<sup>55</sup>Undang-Undang Nomor 17 tahun 2008 tentang Pelayaran merupakan pengganti Undang-Undang nomor 21 Tahun 1992 tentang hal yang sama. Sedangkan Peraturan Pemerintah nomor 51 tahun 2002 tentang Perkapalan dikeluarkan sebagai peraturan pelaksana Undang-Undang nomor 21 Tahun 1992 tersebut. Namun Peraturan Pelaksana ini masih berlaku karena sampai saat ini peraturan pelaksana yang baru belum ada.

<sup>56</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pelayaran*, UU No.17, LN No.64 tahun 2008, *TLN No. 4849*, pasal 155.

ditetapkan oleh Menteri.”. Kata ‘dapat’ berarti tidak ada keharusan, boleh didaftar boleh tidak.

Selanjutnya sejalan dengan ketentuan Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, Pasal 158 ayat (2) menentukan kapal yang dapat didaftar adalah:

- 1). kapal dengan ukuran tonase kotor sekurang-kurangnya GT 7 (7 Gross Tonage)<sup>57</sup>
- 2). kapal milik warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
- 3). kapal milik badan hukum Indonesia yang merupakan usaha patungan yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh warga Negara Indonesia.

Pendaftaran kapal dilakukan dengan pembuatan akta pendaftaran kapal dan dicatat dalam daftar kapal Indonesia. Sebagai bukti bahwa kapal telah terdaftar, kepada pemilik diberikan grosse akta pendaftaran yang berfungsi pula sebagai bukti hak milik atas kapal yang telah didaftar.<sup>58</sup>

Dari Penjelasan pasal 158 tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran kapal adalah pendaftaran hak milik atas kapal sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan, jadi pendaftaran dilakukan untuk mendapatkan bukti hak milik kapal, bukan syarat beralihnya hak milik.

Pengalihan hak milik atas kapal wajib dilakukan dengan cara balik nama ditempat dimana kapal tersebut semula didaftarkan. Balik nama dilaksanakan dengan membuat akta balik nama dan dicatat dalam daftar induk kapal yang bersangkutan. Sebagai bukti telah terjadi pengalihan hak milik atas kapal kepada pemilik baru diberikan grosse akta balik nama kapal.<sup>59</sup>

Selain grosse akta kapal yang merupakan hasil dari pendaftaran kapal, dikenal pula bukti hak milik atas kapal, yang merupakan dokumen kepemilikan

---

<sup>57</sup> Berdasarkan ketentuan pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 51 tahun 2002, GT7 adalah setara dengan 20M<sup>3</sup>.

<sup>58</sup>Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pelayaran*, op. cit , pasal 158 ayat (2) dan (3)

<sup>59</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pelayaran*, op. cit, Pasal 162.

yang disampaikan oleh pemilik kapal pada saat mendaftarkan kapal, antara lain berupa:

- 1). bagi kapal yang baru dibuat:
  - a. kontrak pembangunan kapal;
  - b. berita acara serah terima kapal; dan
  - c. surat keterangan galangan,
- 2). bagi kapal yang pernah didaftar dinegara lain:
  - a. *bill of sale*; dan
  - b. *protocol of delivery and acceptance*.

Selanjutnya pada kapal yang telah didaftar dalam daftar kapal Indonesia wajib dipasang tanda pendaftarannya, yang berisikan rangkaian angka dan huruf yang terdiri dari angka tahun pendaftaran, kode pengukuran dari tempat kapal didaftar, nomor urut akta pendaftaran dan kode kategori kapal.

Sesuai dengan ukuran kapal, maka kapal yang telah terdaftar dalam daftar kapal Indonesia dan dipergunakan untuk berlayar dilaut, akan diberikan Surat Tanda Kebangsaan Kapal Indonesia yang dapat berupa Surat Laut, Pas Besar dan Pas Kecil serta Pas Sungai dan Danau. Surat-surat ini merupakan tanda kebangsaan kapal dan diberikan sebagai legalitas untuk dapat mengibarkan bendera Indonesia sebagai bendera kebangsaan kapal dan kapal-kapal ini dilarang mengibarkan bendera Negara lain<sup>60</sup>.

#### 2.2.2.4 Pembebanan Hipotek Atas Kapal Laut

Menurut Salim HS dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Hipotek Kapal Laut adalah:

“Hak Kebendaan atas kapal yang dibukukan atau didaftarkan (biasanya dengan isi kotor diatas 20m<sup>3</sup>) diberikan dengan akta autentik, guna menjamin tagihan hutang”<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pelayaran*, op. cit, Pasal 163-167

<sup>61</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 197

Dari pengertian tersebut dapat ditarik unsur-unsur yang tercantum dalam hipotik kapal adalah:

1. adanya hak kebendaan;
2. objeknya adalah kapal yang beratnya diatas 20m<sup>3</sup>
3. kapal tersebut harus didaftarkan
4. diberikan dengan akta authentic; dan
5. Menjamin tagihan hutang.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 314 ayat (3) dan ayat (4) Kitab Undang Undang Hukum Dagang, maka kapal yang sudah terdaftar dapat dibebankan Hipotek. Hal yang sama juga diatur dalam Undang Undang Nomor 17 Tahun 2008 Pasal 60 yang mengatur sebagai berikut:

- “ (1). Kapal yang telah terdaftar dalam Daftar Kapal Indonesia dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hipotek atas kapal.
- (2). Pembebanan hipotek atas kapal dilakukan dengan pembuatan akta hipotek oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal ditempat dimana kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal.
- (3). Setiap akta hipotek diterbitkan 1 (satu) Grosse Akta Hipotek yang diberikan kepada penerima hipotek.
- (4). Grosse Akta Hipotek sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.”

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembebanan hipotek diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri.<sup>62</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 60 ayat (1) diatas dan Pasal 1 angka 12 Undang Undang yang sama jo Pasal 33 Peraturan Pemerintah No.51 Tahun 2002 Tentang Perkapalan, pembebanan hipotek atas kapal harus dilakukan dengan cara membuat akta hipotek oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal (PPPBN) ditempat dimana kapal yang akan dihipotekan tersebut didaftar dan kemudian dicatat (didaftarkan) dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal. Pembebanan dan Pendaftaran Hipotek Kapal tersebut dimaksudkan untuk memberikan kedudukan

---

<sup>62</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pelayaran, Ibid*, Pasal 64

yang diutamakan (prioritas) kepada kreditor penerima (pemegang) hipotek kapal terhadap kreditor lain dalam pelunasan hutang tertentu.

Selanjutnya sebagai tanda bukti adanya hipotek kapal, diterbitkan Grosse Akta Hipotek yang akan diberikan kepada penerima hipotek yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Dalam pasal 60 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 ditegaskan bahwa setiap akta hipotek diterbitkan 1 (satu) Grosse Akta hipotek yang diberikan kepada penerima hipotek, Grosse Akta Hipotek mana mempunyai kekuatan eksekutorial.

Sama halnya dengan ketentuan hipotek yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berdasarkan pasal 61 Undang Undang Nomor 17 Tahun 2008 juga dimungkinkan penghipotekan kapal untuk lebih dari 1 (satu) kali, sehingga terdapat pemegang hipotek kapal peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya, yang ditentukan berdasarkan tanggal dan nomor urut akta hipotek kapal yang bersangkutan.

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa berdasarkan pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan menetapkan bahwa pembebanan hipotek atas kapal harus dilakukan dengan pembuatan akta hipotek oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat balik Nama Kapal ditempat kapal terdaftar, yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen:

- a. Grosse Akta Pendaftaran atau balik nama kapal;
- b. perjanjian kredit;
- c. Surat kuasa penghadap (bila diperlukan).

Bila memenuhi syarat maka dibuatkan akta hipotek kapal oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama, kemudian diterbitkan grosse akta hipotek yang diberikan kepada penerima hipotek.

Dalam prakteknya, pembuatan akta hipotek atas kapal laut dapat dilakukan melalui dua cara sebagaimana berikut:

- 1). bank atau lembaga keuangan pemberi pinjaman mengajukan permohonan pemasangan hipotek atas kapal kepada Administrator pelabuhan/Kepala Kantor Pelabuhan ditempat kapal tersebut terdaftar dengan melampirkan surat-surat sebagai berikut:

- a. asli grosse akta pendaftaran/balik nama kapal
  - b. kuasa pemasangan hipotek<sup>63</sup>
  - c. perjanjian kredit;
  - d. surat kuasa penghadap (bila diperlukan)
- 2). kreditur dan debitur masing-masing mengajukan permohonan pemasangan hipotek atas kapal kepada Administor Pelabuhan / Kepala Kantor Pelabuhan ditempat kapal terdaftar dengan melampirkan surat-surat sebagai berikut:
- a. asli grosse akta pendaftaran/balik nama kapal;
  - b. perjanjian kredit;
  - c. surat kuasa penghadap (bila diperlukan);
  - d. surat persetujuan komisaris perusahaan pemilik kapal (sesuai anggaran dasar).

Selanjutnya dalam Pasal 63 Undang Undang Nomor 17 Tahun 2008 diatur pula ketentuan berkenaan dengan pencoretan hipotek kapal yang tidak jauh berbeda dengan pengaturan yang terdapat dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2002, yang berbunyi sebagai berikut :

- “ (1). Pencoretan hipotek (roya) dilakukan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik nama Kapal atas permintaan tertulis dari penerima hipotek.
- (2). Dalam hal permintaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh pemberi hipotek, permintaan tersebut dilampiri dengan surat persetujuan pencoretan dari penerima hipotek.”

Berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa pencoretan (roya) hipotek atas kapal dilakukan oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal, yang didasarkan atas permintaan tertulis dari pemberi hipotek dengan disertai surat persetujuan roya dari penerima hipotek. Selain itu pencoretan hipotek atas kapal laut selain didasarkan permintaan pemberi atau penerima hipotek dapat juga dilakukan atas putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

---

<sup>63</sup> Sesuai ketentuan Pasal 1171 ayat (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata maka kuasa untuk memberikan hipotik harus pula dibuat dengan suatu akta otentik.

## **2.3 Transaksi Sewa Guna Usaha Secara Sales and Lease Back dengan Objek Kapal Laut yang Dibebani Hipotik (Praktek pada PT. Xxxx Finance)**

PT. Xxxx Finance adalah perusahaan patungan Indonesia - Singapura yang bidang usahanya dalah dalam bidang pembiayaan. Berdasarkan izin terakhirnya yaitu No.076/KM.6/2003 PT. Xxxx Finance ini telah mendapat izin untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan antara lain kegiatan sewa guna usaha, pembiayaan konsumen dan factoring (anjak piutang).

Untuk memahami bagaimana pelaksanaan tranksaksi sewa guna usaha dengan objek Kapal Laut pada PT. Xxxx Finance serta dampak yuridisnya, maka perlu ditelaah dokumen-dokumen apa saja yang dibuat dalam setiap transaksinya.

### **2.3.1 Perjanjian Sewa Guna Usaha dengan Objek Kapal Laut**

Untuk setiap transaksi sewa guna usaha dengan objek apapun, termasuk objek Kapal Laut pertama-tama dibuat Perjanjian Sewa Guna Usaha. Sesuai kebijakan internal pada PT. Xxxx Finance, untuk transaksi dengan nilai pembiayaan diatas Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah), Perjanjian Sewa Guna Usahanya dibuat dengan Akta Otentik dalam hal ini dalam bentuk Akta Notaris. Sedangkan untuk Perjanjian Sewa Guna dengan nilai pembiayaan dibawah Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) namun lebih dari Rp1.000.000.000,- Perjanjian Sewa Guna dibuat secara dibawah tangan namun ditanda-tangani dihadapan notaries (legalisasi). Untuk Perjanjian Sewa Guna dengan nilai pembiayaan Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) atau kurang maka dibuat secara dibawah tangan, dan tidak dilegalisasi oleh notaries.

Untuk Perjanjian Sewa Guna Usaha dengan objek Kapal Laut pada PT. Xxxx Finance dapat dikatakan hampir seluruhnya dibuat dengan Akta Notaris, karena pada umumnya nilai pembiayaan melampaui Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah) mengingat nilai Kapal Laut yang dibiayai umumnya memang diatas Rp7.000.000.000 (tujuh miliar rupiah).<sup>64</sup> Dengan dibuatnya Perjanjian dalam

---

<sup>64</sup> Wawancara dengan Bapak Tatang Widjaja, Marketing Manager PT. Xxxx Finance, pada tanggal Maret 2010.

bentuk akta notaris, yang merupakan alat pembuktian yang sempurna,<sup>65</sup> maka para pihak tidak lagi dapat menyangkal mengenai isi yang termuat dalam Akta Perjanjian tersebut.

Setiap Perjanjian Sewa Guna Usaha, dilengkapi dengan “DAFTAR” yang merupakan lampiran dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha. Dari isinya dapat dikatakan bahwa DAFTAR merupakan perincian dan ikhtisar dari apa yang diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha.

Sebagaimana sebuah Akta maka, Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha juga terdiri atas :

1) Kepala Akta

Merupakan bagian yang menjelaskan tanggal dan dibuatnya Akta, serta Notaris yang membuat akta.

2) Komparisi

Menerangkan para penghadap, yaitu individu-individu yang bertindak dalam kapasitasnya masing-masing mewakili pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha, yang terdiri dari:

a. Lessor

Dalam hal ini adalah PT. Xxxx Finance, merupakan perusahaan yang kegiatan usahanya adalah menjalankan usaha dalam bidang pembiayaan baik dalam bentuk sewa guna usaha maupun pembiayaan konsumen.

Sebagaimana disebutkan di muka, bahwa untuk dapat bertindak sebagai Lessor, atau menjalankan kegiatan sewa guna usaha, suatu perusahaan (perseroan terbatas maupun koperasi) harus telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan. Dalam Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha tidak disebutkan mengenai perizinan dari Menteri Keuangan yang dimiliki oleh PT. Xxxx Finance yang memungkinkan PT. Xxxx Finance menjalankan usahanya dan bertindak sebagai Lessor dalam suatu transaksi sewa guna usaha. Namun berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor Kep.076/KM.6/2003, PT. Xxxx Finance

---

<sup>65</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, pasal 1870.

telah memperoleh izin untuk menjalankan usaha dan kegiatan sewa guna usaha, pembiayaan konsumen, maupun factoring.

b. Lessee

Yaitu, PT. Pelayaran Yyyy ini adalah pihak yang akan menyewa guna usaha barang modal dari PT. Xxxx Finance. Sebagai salah satu syarat untuk menjadi Lessee adalah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Dalam Pejanjian Sewa Guna tidak dicantumkan mengenai NPWP yang dimiliki oleh Lessee. Namun dalam persyaratan internal yang ditetapkan dan dalam system administrasi PT. Xxxx Finance, Lessee telah memiliki NPWP dan copy Kartu NPWP tersimpan dalam administrasi PT. Xxxx Finance.

3) Badan Akta

Badan Akta terdiri dari :

- a. pengenalan Notaris terhadap para pihak atau penghadap;
- b. penjelasan para pihak tentang maksud dan tujuan para pihak untuk membuat akta tersebut.

Dalam akta ini disebutkan bahwa dalam menjalankan usahanya Lessee memerlukan Barang Modal, dan Lessor bersedia untuk membeli Barang Modal untuk selanjutnya disewa-guna-usahakan kepada Lessee. Bahwa Barang Modal selanjutnya akan digunakan oleh Lessee dalam menjalankan usahanya dengan cara, syarat dan ketentuan dalam Perjanjian Sewa Guna .Usaha tersebut.

- c. Syarat dan ketentuan mengenai sewa guna usaha yang terdiri dalam pasal-pasal.

Syarat dan ketentuan yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak merupakan bagian dari Badan Akta, dibagi dalam pasal-pasal, dan mengatur hal-hal sebagai berikut:

i) Objek Sewa Guna Usaha

Apa yang menjadi objek sewa guna usaha atau disebut juga Barang Modal, tidak diterangkan dibawah pasal tertentu, melainkan dalam penjelasan mengenai maksud dan tujuan para pihak serta lebih lanjut

menunjuk pada DAFTAR. Didalam item 1 dan 2 dari DAFTAR diuraikan secara rinci penjelasan mengenai kapal yang menjadi objek sewa guna antara lain mengenai:

a. Jenis Kapal, dalam DAFTAR tercantum jenis kapal adalah Kapal Motor.

b. Ukuran Kapal, termasuk Panjang, Lebar, Dalam/Tinggi, Isi Kotor (Gross Tonage), Isi Bersih (Net Tonage).

Isi Kotor kapal tercantum 1265M<sup>3</sup>, berarti melebihi ketentuan minimal untuk dapat didaftarkan yaitu 20M<sup>3</sup>.

c. Tanda Selar

d. Tempat dan tahun pembuatan kapal

e. Keterangan tentang Mesin dan perlengkapan kapal

f. Nomor dan tanggal Grosse Akte Kapal atau Grosse Akta Balik Nama Kapal, tempat pendaftaran kapal (Kantor yang mengeluarkan Grosse Akta), serta nama pemilik yang terdaftar dalam Grosse Akta.

Dalam DAFTAR tercantum bahwa Bukti Kepemilikan Kapal adalah Grosse Akta Balik Nama Kapal Nomor 3121 tanggal 28 April 2003, terdaftar atas nama PT. Pelayaran Yyyy yaitu Lessee.

g. Penegasan bahwa semua bagian dan perlengkapan kapal merupakan satu kesatuan dengan Kapal.

h. Harga Perolehan serta Harga pembiayaan

Harga Perolehan mencakup semua biaya yang harus dikeluarkan Lessor guna membeli dan memperoleh Barang Modal, yaitu Harga Pembelian ditambah biaya pengiriman, pajak, dan balik nama (bila ada).

Sedangkan Harga Pembiayaan atau Nilai Pembiayaan adalah merupakan hasil dari Harga Perolehan dikurangi Simpanan Jaminan yang diserahkan Lessee kepada Lessor. Harga Pembiayaan atau Nilai Pembiayaan ini menjadi dasar dalam penentuan besarnya uang sewa guna yang harus

dibayarkan oleh Lessee kepada Lessor.<sup>66</sup> Dibanding dengan Perjanjian Hutang Piutang atau Loan pada Bank, maka Nilai Pembiayaan ini dapat dianggap merupakan Hutang Pokok.

- ii). Penjual atau Supplier, yaitu dari mana Lessor memperoleh dan membeli Barang Modal tersebut untuk selanjutnya disewa guna usahakan kepada Lessee. Dalam DAFTAR pada item 2, disebutkan PT. Pelayaran Yyyy sebagai penjual atau supplier, PT. Pelayaran Yyyy tersebut tidak lain adalah Lessee.. Berarti transaksi ini adalah transaksi sewa guna usaha secara sales dan leased back.

Sesuai kesepakatan Lessee dan Lessor, Grosse Akta Kapal ataupun Grosse Akta Balik Nama Kapal tetap terdaftar atas nama Lessee. Hal ini dimaksudkan agar pada saat pelaksanaan hak opsi diakhir masa sewa, dan Lessee membeli Kapal yang merupakan Barang Modal dari Lessor, tidak perlu lagi dilakukan. Selain untuk alasan kesederhanaan, hal ini juga dilakukan untuk alasan ekonomis atau penghematan biaya. Dimana apabila pada saat dimulainya transaksi sewa guna ini pendaftaran Kapal atau Grosse Akta Kapal diatas namakan Lessor, pada akhir masa sewa guna dan pelaksanaan hak opsi harus lagi dilakukan proses balik nama Kapal untuk kedua kalinya. Proses untuk balik nama ini memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Sesuai dengan sifat benda bergerak dari Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna dalam perjanjian ini, maka pemilik yang diakui atau pemilik yang sah adalah siapa yang namanya tertera dalam Grosse Akta Kapal atau Grosse Akta Balik Nama Kapal.

- iii) Kepemilikan Barang Modal

Mengenai kepemilikan Objek Sewa Guna antara lain diatur dalam Pasal 10 dari Perjanjian Sewa Guna, yang menyebutkan bahwa

---

<sup>66</sup> Uang Sewa Guna dibayar secara mencicil atau meng-angsur setiap bulan, besarnya ditentukan berdasarkan besarnya Nilai Pembiayaan, Jangka Waktu Sewa Guna (berapa bulan) dan tingkat imbalan jasa atau keuntungan Lessor, diukur dengan persentase setiap tahun sebagaimana ukuran tingkat bunga pinjaman dalam Perjanjian Hutang Piutang atau Loan.

kepemilikan Barang Modal ada pada Lessor, Pasal 10 ayat (1) Perjanjian Sewa Guna menyebutkan sebagai berikut:

“Lessee mengakui bahwa hak milik atas Barang Modal sesudah Barang Modal diserahkan kepada Lessee tetap berada pada Lessor, dan Lessee tidak akan memperkenankan Barang Modal dimiliki atau dipakai oleh pihak ketiga”.

Jadi walaupun secara legal formal Lessor belum menjadi pemilik atas Barang Modal, karena Grosse Akta Kapal belum terdaftar atas nama Lessor, namun Lessee mengakui bahwa hak milik atas Barang Modal ada pada Lessor. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa berdasarkan kedudukan Lessor sebagai Pemilik Kapal yang merupakan objek sewa guna usaha hanya berlaku terhadap Lessee, tidak berlaku terhadap pihak lain.

iii) Jangka Waktu Sewa Guna Usaha

Ketentuan mengenai jangka waktu sewa guna diatur dalam Pasal 1 Perjanjian serta item 6 dari DAFTAR. Sebagaimana telah diuraikan dimuka, maka jangka waktu sewa guna untuk objek sewa guna berupa kapal laut adalah sekurang-kurangnya tiga puluh enam bulan. Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha tercantum jangka waktu sewa guna adalah empat puluh delapan bulan. Berarti memenuhi syarat untuk dikategorikan sebagai Finance Lease, bukan merupakan Operating Lease.

Dalam Perjanjian diatur bahwa masa sewa guna dimulai sejak tanggal diterimanya Barang Modal oleh Lessee, yang dibuktikan dengan Tanda Terima Barang Modal yang harus ditanda-tangani oleh Lessee dan diserahkan kepada Lessor. Berdasarkan pengalaman penulisan tanggal penerimaan Barang Modal yang dicantumkan dalam Tanda Terima adalah sama dengan tanggal dimana Lessor melakukan pembayaran untuk melunasi pembelian Barang Modal kepada Supplier (dalam hal transaksi Direct Lease) atau kepada Lessee (dalam hal transaksi Sales and Leased Back).

Tanda Terima Barang Modal dibuat dalam Surat tersendiri yang membuktikan penyerahan Barang Modal dari Lessor kepada Lessee, dan dengan adanya tanda-terima ini maka Perjanjian Sewa Guna mulai berlaku, dan kewajiban Lessee untuk membayar uang sewa guna juga telah timbul.

iv) Pembayaran Uang Sewa Guna

Dalam Pasal 3 ayat (1) dari Perjanjian Sewa Guna disebutkan sebagai berikut:

“Lessee akan melakukan pembayaran Uang Sewa Guna Usaha kepada Lessor dalam jumlah, mata uang, cara dan tempat pembayaran sebagaimana diatur dalam DAFTAR”

Dalam item 7 s/d 11 dari DAFTAR diatur mengenai:

- a. Besarnya uang sewa guna yang harus dibayar.
- b. Waktu pembayaran apakah dimuka (advance) atau dibelakang (arrear), tanggal jatuh tempo setiap pembayaran uang sewa guna,
- c. Komponen yang terdapat dalam setiap uang sewa guna yang dibayarkan, yaitu terdiri atas amortisasi pembiayaan pokok serta bunga,
- d. Besarnya bunga yang menjadi dasar perhitungan uang sewa guna,
- e. Cara pembayaran uang sewa guna: apakah dengan penyerahan cash, atau transfer, atau dengan Giro.
- f. Sanksi berupa denda dan besarnya denda apabila terjadi keterlambatan pembayaran.

Besarnya Uang Sewa Guna terdiri dari amortisasi<sup>67</sup> Nilai Pembiayaan ditambah bunga. Cara perhitungan untuk menentukan besarnya Uang Sewa Guna adalah sama dengan cara perhitungan pembayaran kembali hutang serta bunga secara mencicil dalam Perjanjian Hutang Piutang atau Loan.

v) Uang Deposito

---

<sup>67</sup> Amortisasi adalah pengurangan nilai secara bertahap dalam waktu tertentu.

Pasal 15 dari Perjanjian Sewa Guna mengatur sebagai berikut:

“Lessor berhak serempak dengan pelaksanaan Perjanjian ini, memungut uang jaminan sewa guna dalam bentuk Deposito, seperti diuraikan pada butir (14) dari DAFTAR. Deposito yang dibayar dimuka tersebut akan ditahan oleh Lessor sebagai suatu jaminan agar ketentuan Perjanjian ini diperhatikan oleh Lessee. Deposito akan disimpan oleh Lessor selama jangka waktu Perjanjian ini dan tidak akan dipakai untuk pembayaran sewa guna usaha, akan tetapi akan dikembalikan kepada Lessee tanpa bunga pada saat berakhirnya Perjanjian ini, setelah dikurangi, bila ada, tunggakan-tunggakan lain Lessee berdasarkan Perjanjian ini.”

Dari keterangan tersebut jelas bahwa yang dimaksud Deposito adalah Uang Simpanan Jaminan atau Security Deposit sebagaimana telah diuraikan dalam Bab IIA dimuka.

vii) Hak dan Kewajiban Lessee sehubungan dengan Barang Modal

Selain kewajiban membayar Uang Sewa Guna, diatur pula hak dan kewajiban Lessee sehubungan dengan penggunaan Barang Modal, diatur dalam pasal 6. s/d pasal 15 Perjanjian Sewa Guna, antara lain mengatur sebagai berikut:

- a. Lessee berkewajiban menggunakan, menjaga dan memelihara, memperbaiki maupun mengganti bagian yang rusak dari Barang Modal, segala sesuatunya sesuai dengan ketentuan yang dikeluarkan produsen, ataupun instruksi/ ketentuan pemerintah;
- b. Memenuhi, memelihara, dan membayar semua biaya sehubungan dengan perizinan, pendaftaran, pajak-pajak yang disyaratkan untuk pengoperasian Barang Modal
- c. Lessee dilarang menggunakan Barang Modal untuk hal-hal yang bertentangan atau melanggar hukum, tanpa izin yang disyaratkan, dan tindakan apapun yang dikategorikan melanggar hukum
- d. Lessee akan bertanggung jawab dan mengganti kerugian yang diderita Lessor ataupun pihak ketiga sehubungan dengan penempaan, penjagaan, perawatan maupun pemakaian Barang Modal.

- e. Tanpa persetujuan Lessor, Lessee tidak berhak melakukan tindakan-tindakan kepemilikan atas Barang Modal seperti menjual, mengalihkan hak, mengalih sewakan dan membebani Barang Modal.
- f. Lessee berkewajiban mengasuransikan Barang Modal atas nama Lessor sebagai pihak tertanggung.
- g. Lessee berkewajiban menyerahkan uang simpanan (Security Deposit) kepada Lessor sebagai jaminan atas pemenuhan kewajiban-kewajibannya. Uang Simpanan Jaminan ini akan dikembalikan pada saat berakhirnya masa sewa guna.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Lessee berkewajiban untuk menjaga dan merawat Barang Modal sebagaimana seorang pemilik.

#### vii) Opsi untuk Membeli

Dalam Pasal 25 dari Perjanjian Sewa Guna diatur mengenai Hak Opsi untuk membeli, dalam ayat (1) dari Pasal 25 tersebut dinyatakan sebagai berikut:

“...Lessee berhak untuk melaksanakan hak opsi untuk membeli Barang Modal tersebut dengan pembayaran tunai kepada Lessor sejumlah uang yang sama dengan Nilai Sisa yang disetujui, sebagaimana dimaksud dalam butir (15) dari Daftar, untuk mana Lessee dengan ini menjamin kepada Lessor akan melaksanakan hak opsi tersebut dan melakukan pembayaran kepada Lessor pada akhir jangka waktu sewa guna.”

Sebagai ditentukan dalam Pasal 25 (1) bahwa besarnya Nilai Sisa adalah sama dengan besarnya Uang Simpanan Jaminan, yaitu uang yang diserahkan Lessee pada Lessor pada saat dimulainya Perjanjian Sewa Guna. Sehingga Lessee tidak harus mengeluarkan uang lagi, melainkan cukup dengan men set-off Uang Simpanan Jaminan yang harus dikembalikan Lessor kepada Lessee, dengan uang pembelian Barang Modal yang harus dibayar Lessee kepada Lessor.

Dari uraian mengenai apa-apa saja yang diatur dalam Perjanjian Sewa Guna ini dapat disimpulkan bahwa Perjanjian ini telah memenuhi ketentuan Pasal 9

Peraturan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tanggal 27 Nopember 1991.

#### 4) Akhir Akta

Akhir Akta merupakan penutup dari akta. Berisi juga mengenai keterangan pihak-pihak yang menjadi saksi atas pembuatan akta, pembacaan dan penanda-tanganan akta, serta penjelasan mengenai jumlah renvoi.

### 2.3.2 Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Jual Beli Kapal yang merupakan objek sewa guna, dilakukan antara PT.Pelayaran Yyyy sebagai penjual dan PT. Xxxx Finance sebagai Pembeli. PT. Pelayaran Yyyy tersebut adalah juga merupakan Lessee dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha, sedangkan PT. Xxxx Finance merupakan Lessor dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha.

Perjanjian jual beli ini pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari Perjanjian Sewa Guna, dimana dalam Perjanjian Sewa Guna Lessor, yaitu dalam paragraph 2 dari pendahuluan disebutkan sebagai berikut:

“-Bahwa atas permintaan LESSEE, LESSOR setuju untuk membeli BARANG MODAL untuk selanjutnya disewa gunakan kepada LESSEE’

Sebagaimana pernyataan tersebut, dan juga sebagaimana ditegaskan dalam Perjanjian Jual Beli, Item B dari Pendahuluan, tujuan dari pembelian Kapal (atau dalam Perjanjian Jual Beli maupun Perjanjian Sewa Guna Usaha disebut juga BARANG MODAL) adalah untuk disewakan kembali (leased back) kepada Lessee, dengan syarat dan ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha yang dibuat dan ditanda-tangani oleh dan antara Lessee dan Lessor diatas.

Sebagaimana diuraikan diatas Harga Pembelian adalah sama dengan Harga Perolehan sebagaimana dicantumkan dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha. Perjanjian Jual Beli tersebut sebagai bukti telah dilakukannya pembayaran harga pembelian Barang Modal dari Penjual yaitu Lessor kepada Lessee.

Apabila pembayaran telah dilakukan oleh penjual, bagaimana dengan kewajiban penyerahan Barang dari penjual kepada Pembeli? Mengenai penyerahan phisik dinyatakan dalam Perjanjian Jual Beli yaitu pasal 1 ayat (2), sebagai berikut:

“PIHAK KEDUA dengan ini menyerahkan BARANG MODAL kepada PIHAK PERTAMA, dan PIHAK PERTAMA dengan ini pula menyatakan menerima penyerahan BARANG MODAL dari PIHAK KEDUA ...”

Lebih lanjut mengenai penyerahan yuridis atas Kapal sebagai benda tidak bergerak, yaitu pelaksanaan balik nama pendaftaran Kapal, tidak diatur dalam Perjanjian Jual Beli ini. Antara pembeli dan penjual tidak dibuat Akta Balik Nama Kapal dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal sebagaimana disyaratkan oleh Undang Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayan. Apabila Akta Balik Nama Kapal telah dibuat dan didaftar kiranya dapat dibuktikan dengan adanya Grosse Akte Balik Nama Kapal atas nama PT. Xxxx Finance, namun yang ada adalah Grosse akte atau grosse akta balik nama kapal yang bersangkutan tetap atas nama PT. Pelayaran Yyyy yaitu Lessee atau Penjual.

Sebagaimana diuraikan dimuka bahwa pengalihan hak milik atas kapal wajib dilakukan dengan cara balik nama kapal, yaitu dengan membuat akta balik nama dan dicatat dalam daftar induk kapal yang bersangkutan. Dengan tidak dilakukannya hal-hal ini berarti peralihan hak milik kapal tersebut dari Lessee (Penjual) kepada Lessor (Pembeli) belum terjadi. Secara yuridis Lessor belum menjadi pemilik Kapal.

Menurut pengalaman penulis hal tersebut adalah atas permintaan Lessee, untuk penghematan biaya. Karena pada akhir masa sewa guna Kapal tersebut yang merupakan objek sewa guna berdasarkan Perjanjian Sewa Guna, akan dibeli kembali oleh Lessee sebagai pelaksanaan hak opsi nya. Apabila saat dimulainya sewa guna dilakukan balik nama pendaftaran atau dibuat grosse akta balik nama kapal, diperlukan biaya yang tidak sedikit, sedangkan tiga tahun kemudian saat pembelian kembali Kapal oleh Lessee sebagai pelaksanaan hak opsi, harus dilakukan kembali balik nama pendaftaran kapal. Jadi terjadi dua kali proses balik nama dengan biaya yang tidak sedikit. Untuk alasan ekonomis tersebutlah tidak dilakukan proses balik nama kapal. Sedangkan untuk melindungi kepentingan dan

kedudukan Lessor terhadap Kapal tersebut, maka dibuatlah Perjanjian Hipotik, sehingga kapal dibebankan Hipotek. Maksudnya agar walaupun Kapal masih terdaftar atas nama Lessee dan Grosse akta balik nama Kapal masih atas nama Lessee, yang mana berarti secara yuridis Lessee masih sebagai pemilik kapal, Lessee tidak dapat menjual atau mengalihkan Kapal kepada pihak lain, dan atas Kapal tidak dapat diletakan sita jaminan oleh kreditor lain, dan Lessor dapat menjual kapal dan mengambil hasil penjualan Kapal untuk menutupi semua kerugiannya apabila Lessee wanprestasi berdasarkan Perjanjian Sewa Guna.

Seperti halnya Perjanjian Sewa Guna Usaha, Perjanjian Jual Beli ini juga dibuat dalam bentuk Akta Notaris. Akta Notaris dalam hal ini hanya member pembuktian mengenai apa-apa yang telah disepakati oleh para pihak, mengenai harganya, mengenai persetujuan untuk menjual dan membeli, namun peralihan hak milik tetap belum terjadi sampai dengan dibuatnya Akta Balik Nama Kapal di hadapan Pejabat pencatat dan pendaftar balik nama kapal, dan didaftarkan dalam Daftar Kapal yang bersangkutan.

### **2.3.3 Grosse Akte Hipotik**

Sebagaimana dijelaskan diatas bahwa untuk menjaga kepentingan Lessor terhadap Kapal sebagai Barang Modal, dikarenakan atas penjualan Kapal dari Lessee kepada Lessor tidak dilakukan pendaftaran atau tidak dilakukan balik nama Kapal, maka dilakukanlah pembebanan Hipotek atas Kapal.

Akte Hipotik atas Kapal yang menjadi objek sewa guna sebagaimana contoh terlampir dibuat dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal ditempat dimana Kapal didaftarkan.

Akte Hipotik dibuat antara:

- a. PT.Xxxx FINANCE yang merupakan Lessor dalam Perjanjian Sewa Guna, dan dalam Akta Hipotik ini disebut sebagai “Kreditur”, dalam akta hipotik ini sebagai pihak yang menerima hipotik, dengan
- b. PT. Pelayaran Yyyy yang merupakan Lessee dalam Perjanjian Sewa Guna, dan dalam Akta Hipotik ini disebut sebagai “Debitur”, dan dalam Akta Hipotik ini

disebutkan sebagai pemilik dari Kapal yang merupakan objek sewa guna dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha dan juga bertindak sebagai pihak yang memberi jaminan hipotik.

Perjanjian Hipotik ini merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir atau turutan. Dalam Akta Hipotik disebutkan para Pemberi Hipotik memberikan hipotik ini adalah untuk menjamin ketertiban pembayaran segala hutang-hutang Debitur kepada Kreditur yang bersumber pada Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha diatas.

Dalam Akta Hipotik tersebut dijelaskan pula bahwa para pihak menerangkan bahwa Debitur atau PT. Pelayaran Yyyy telah memperoleh fasilitas pinjaman dari Kreditur atau PT. Xxxx Finance dengan syarat dan ketentuan dalam Akta Perjanjian Sewa Guna Usaha. Jadi kedua belah pihak menyatakan bahwa tujuan atau esensi dari Perjanjian Sewa Guna Usaha tersebut adalah pemberian pinjaman.

#### **2.4 KEDUDUKAN LESSOR ATAS KAPAL YANG MENJADI OBJEK SEWA GUNA YANG DIBEBANI HIPOTIK**

Dengan tidak dilakukannya Balik Nama Kapal kepada Lessor, sebagai pelaksanaan perjanjian jual beli Kapal dari Lessee kepada Lessor, maka hak milik atas Kapal secara yuridis belumlah beralih kepada Lessor. Karena penyerahan yuridis dianggap belum dilakukan dan persyaratan untuk terjadinya peralihan hak milik atas Kapal Laut yang terdaftar belum dilakukan. Sebagai benda tidak bergerak, secara yuridis pemiliknya adalah orang atau pihak yang namanya terdaftar dalam pendaftaran kapal, dan dibuktikan dengan namanya tercatat sebagai pemilik dalam Grosse Akta Balik Nama Kapal tersebut.

Walaupun berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan dalam Perjanjian Sewa Guna Lessee mengakui bahwa kepemilikan atas Kapal berada pada Lessor, namun pada Grosse Akte Hipotik Kapal disebut bahwa PT. Pelayaran yyyyy tersebut yang notabene merupakan Lessee dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha adalah pemilik dari Kapal. Perjanjian Hipotik dibuat antara PT. Pelayaran yyyy sebagai pemberi hipotik dan PT. Xxxx Finance sebagai penerima hipotik. Telah diuraikan dimuka bahwa pemberian atau pembebanan hipotik hanya dapat dilakukan oleh pemilik

dari benda tidak bergerak yang akan dibebankan hipotik tersebut. Dengan ditandatanganinya Perjanjian Hipotik oleh Penerima dan Pemberi Hipotik berarti kedua belah pihak mengakui bahwa secara yuridis pemilik dari Kapal tersebut adalah PT. Pelayaran yyyy. Sedangkan hak kebendaan PT. Xxxx Finance atas Kapal hanyalah terbatas pada hak jaminan.

Dengan kedudukan bukan sebagai pemilik, apabila PT. Pelayaran yyyy atau Lessee wanprestasi berdasarkan Perjanjian Sewa Guna, maka PT. Xxxx Fiance sebagai Lessor tidak dapat serta merta menjual Kapal yang merupakan Objek Sewa Guna Usaha, melainkan harus melalui proses parate eksekusi dan penjualan melalui lelang sebagaimana eksekusi jaminan dalam perjanjian hutang piutang (loan).

Dengan demikian walaupun perjanjian pokok yang dibuat antara Lessee dan Lessor yang menjadi dasar dari Perjanjian Hipotik adalah Perjanjian Sewa Guna, namun dari tujuan maupun dari sifatnya Perjanjian Sewa Guna Usaha tersebut adalah Perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan Kapal yang dibebani Hipotik tersebut. Pembayaran yang dilakukan PT. Xxxx Finance (Lessor) kepada PT. Pelayaran Yyyy dianggap merupakan pemberian kredit atau pinjaman.

Esensi dari sewa menyewa, dimana yang menyewakan haruslah pemilik barang atau yang memiliki hak untuk menyewakan tidaklah terpenuhi dari Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Lessor belumlah menjadi pemilik dan tidak berhak menyewakan Kapal kepada Lessee.

Jadi walaupun dari kata-kata yang tercantum dalam Perjanjian adalah Sewa Guna usaha namun dari tujuannya dan dari sifatnya dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Sewa Guna tersebut adalah perjanjian hutang piutang belaka.



## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1 SIMPULAN**

Dari apa yang diuraikan pada bab-bab dimuka, dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, transaksi sewa guna usaha dimaksudkan sebagai kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan secara sewa guna oleh pelaku usaha atau disebut juga Lessee. Jadi yang disediakan oleh perusahaan pembiayaan atau Lessor adalah Barang Modal, bukan dana sebagaimana pemberian kredit oleh Bank. Namun dalam transaksi Sewa Guna Usaha secara Sales and Lease dimungkinkan pelaku usaha memperoleh dana segar, karena dalam transaksi sewa guna usaha secara sales and lease back sipelaku usaha menjual dahulu barang modal yang telah dimilikinya kepada perusahaan pembiayaan atau Lessor, dan kemudian Lessor sebagai pemilik barang modal dapat menyewakan kembali barang modal tersebut kepada pelaku usaha yang bersangkutan.

Untuk menjadi pemilik Barang Modal, selain melakukan Perjanjian Jual Beli dengan Lessee sebagai pemilik asal barang, juga diperlukan penyerahan. Penyerahan atau pengalihan hak milik Kapal Laut sebagai benda tidak bergerak dilakukan dengan pembuatan dan pendaftaran Akta Balik Nama Kapal dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencata Balik Nama Kapal (PPPBN). Tanpa itu belum terdapat peralihan hak milik secara yuridis, sehingga secara yuridis Lessor belumlah menjadi pemilik Kapal Laut yang dijadikan objek sewa guna usaha.

Perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh dan antara penyewa dengan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan barang, haruslah pemilik atau yang memiliki hak untuk menyewakan. Apabila yang menyewakan bukan pemilik atau tidak memiliki hak untuk menyewakan maka perjanjian sewa menyewa tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian apabila Lessor belum menjadi

pemilik sah atas Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha tersebut, maka perjanjian sewa guna usahanya menjadi tidak sah atau tidak berlaku efektif dan tidak dapat dilaksanakan.

Dengan tidak efektifnya Perjanjian Sewa Guna Usaha yang dibuat oleh Lessee dan Lessor maka pembayaran uang yang harus dilakukan Lessee secara berkala kepada Lessor tidak dapat dianggap sebagai pembayaran uang sewa, melainkan dapat ditafsirkan sebagai pengembalian sejumlah uang yang telah dibayarkan Lessor kepada Lessee berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang mendahului Perjanjian Sewa Guna Usaha tersebut.

2. Hipotik Kapal Laut adalah suatu hak kebendaan atas Kapal Laut yang telah dibukukan dan didaftarkan, dan dimaksudkan untuk jaminan bagi pelunasan suatu hutang. Tujuannya adalah untuk memberi jaminan bagi kreditur, dimana apabila debiturnya cidera janji dan/atau tidak membayar hutangnya maka kreditor pemegang hak hipotik dapat melakukan penjualan Kapal Laut yang menjadi objek hipotik tersebut didepan umum atau melalui lelang dan menggunakan hasil penjualannya untuk melunasi hutangnya debitur.

Hipotik Kapal Laut hanya dapat diberikan oleh pemilik sah dan diberikan dengan akta autentik, yaitu yang dibuat dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal, dan dilakukan dimana kapal tersebut didaftarkan. Sebagai bukti telah timbulnya hak hipotik diterbitkan Grosse Akta Hipotek yang dipegang oleh penerima hipotik. Penerima Hipotik tidaklah menjadi pemilik atas benda yang menjadi objek hipotik.

3. Dengan dilakukannya pembebanan hipotik atas Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha dari Lessee kepada Lessor, berarti Lessor bukanlah pemilik dari Kapal laut tersebut. Perjanjian Pemberian Hipotik hanya dapat diberikan oleh pemiliknya, berarti dalam hal ini mempertegas bahwa Lessee adalah tetap merupakan pemilik dari Kapal Laut yang nota bene adalah objek dari Perjanjian Sewa Guna.

Apabila Lessee wanprestasi ataupun pailit maka Lessor tidak dapat langsung menarik atau menguasai Kapal Laut, menjual Kapal Laut sebagaimana seorang

pemilik, melainkan dengan penjualan didepan umum atau melalui proses lelang yaitu sebagai pemegang hipotik. Ini membuktikan bahwa kedudukan Lessor atas Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha bukanlah sebagai pemilik melainkan sebagai pemegang hak hipotik belaka.

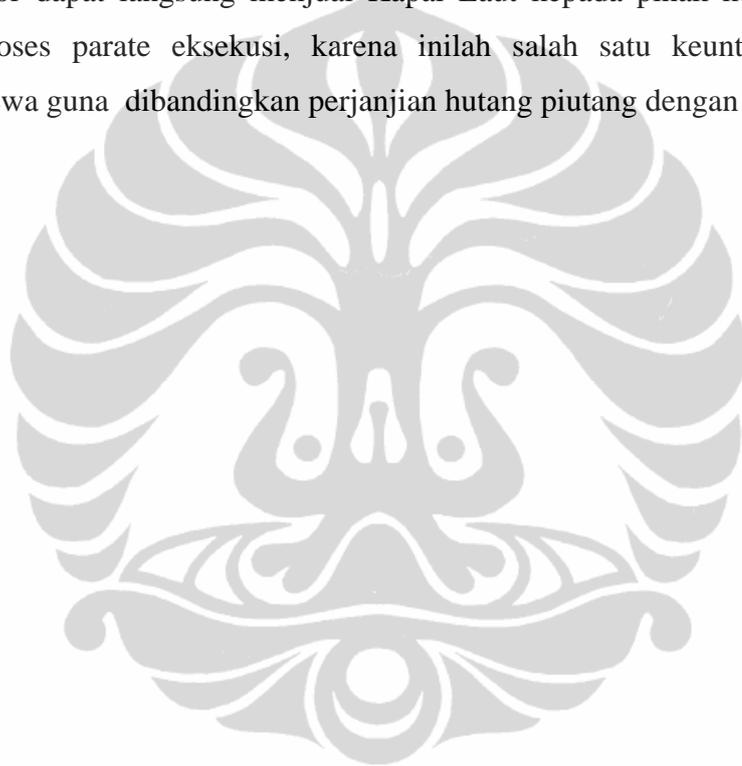
Dari tujuannya dapatlah disimpulkan bahwa Perjanjian Sewa Guna Usaha yang dibuat antara Lessee dan Lessor adalah guna pemberian fasilitas dana pinjaman kepada Lessee, jadi dapat dianggap merupakan perjanjian hutang belaka. Dan untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Lessee sebagai debitur, Lessee memberikan jaminan berupa Hipotik atas Kapal Laut tersebut.

### 3.2 Saran

Saran yang dapat diajukan berdasarkan penelitian dan pemikiran Penulis adalah sebagai berikut:

1. Diperlukan pengaturan mengenai transaksi atau perjanjian sewa guna usaha dalam bentuk Undang-Undang, tidak hanya setingkat Peraturan Menteri atau Peraturan Presiden yang ada selama ini. Dengan pengaturan setingkat Undang-Undang akan lebih memberi kepastian hukum mengenai kedudukan para pihak, hak dan kewajiban masing-masing pihak, pelaksanaan hak Lessor apabila Lessee wanprestasi, dan juga perlindungan bagi Lessee.
2. Selain pendaftaran peralihan hak milik dan pendaftaran hipotik, bagi Kapal Laut sebagai benda tidak bergerak yang terdaftar, perlu pula dibuat peraturan pelaksanaan mengenai pendaftaran kepemilikan Kapal Laut yang terkait dengan transaksi sewa guna usaha. Sehingga untuk lebih efisien pengalihan kepemilikan Kapal Laut yang dilakukan dalam rangka transaksi Sales and Lease Back tidak perlu dilakukan dengan pembuatan dan pendaftaran Akta Balik Nama Kapal, cukup dengan Perjanjian Jual Beli secara dibawah tangan. Sehingga pelaksanaan transaksi sewa guna usaha dengan objek Kapal Laut dapat dilaksanakan sebagaimana mustinya dengan biaya yang lebih ringan dan proses yang lebih sederhana.

3. Sementara belum ada pengaturan mengenai pendaftaran Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha, agar Perjanjian Sewa Guna Usaha secara Sales and Lease Back dengan objek Kapal Laut menjadi efektif, setelah dibuat Perjanjian Jual Beli harus dibuat pula Akta Balik Nama Kapal dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal ditempat dimana kapal didaftar. Dengan demikian Lessor secara yuridis menjadi pemilik sah dari Kapal Laut. Apabila Lessor telah menjadi pemilik yang sah, bila Lessee wanprestasi maka Lessor dapat langsung menjual Kapal Laut kepada pihak ketiga, tanpa melalui proses parate eksekusi, karena inilah salah satu keuntungan dari transaksi sewa guna dibandingkan perjanjian hutang piutang dengan jaminan.



## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1 SIMPULAN**

Dari apa yang diuraikan pada bab-bab dimuka, dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991, transaksi sewa guna usaha dimaksudkan sebagai kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan secara sewa guna oleh pelaku usaha atau disebut juga Lessee. Jadi yang disediakan oleh perusahaan pembiayaan atau Lessor adalah Barang Modal, bukan dana sebagaimana pemberian kredit oleh Bank. Namun dalam transaksi Sewa Guna Usaha secara Sales and Lease dimungkinkan pelaku usaha memperoleh dana segar, karena dalam transaksi sewa guna usaha secara sales and lease back sipelaku usaha menjual dahulu barang modal yang telah dimilikinya kepada perusahaan pembiayaan atau Lessor, dan kemudian Lessor sebagai pemilik barang modal dapat menyewakan kembali barang modal tersebut kepada pelaku usaha yang bersangkutan.

Untuk menjadi pemilik Barang Modal, selain melakukan Perjanjian Jual Beli dengan Lessee sebagai pemilik asal barang, juga diperlukan penyerahan. Penyerahan atau pengalihan hak milik Kapal Laut sebagai benda tidak bergerak dilakukan dengan pembuatan dan pendaftaran Akta Balik Nama Kapal dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencata Balik Nama Kapal (PPPBN). Tanpa itu belum terdapat peralihan hak milik secara yuridis, sehingga secara yuridis Lessor belumlah menjadi pemilik Kapal Laut yang dijadikan objek sewa guna usaha.

Perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh dan antara penyewa dengan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan barang, haruslah pemilik atau yang memiliki hak untuk menyewakan. Apabila yang menyewakan bukan pemilik atau tidak memiliki hak untuk menyewakan maka perjanjian sewa menyewa tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian apabila Lessor belum menjadi

pemilik sah atas Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha tersebut, maka perjanjian sewa guna usahanya menjadi tidak sah atau tidak berlaku efektif dan tidak dapat dilaksanakan.

Dengan tidak efektifnya Perjanjian Sewa Guna Usaha yang dibuat oleh Lessee dan Lessor maka pembayaran uang yang harus dilakukan Lessee secara berkala kepada Lessor tidak dapat dianggap sebagai pembayaran uang sewa, melainkan dapat ditafsirkan sebagai pengembalian sejumlah uang yang telah dibayarkan Lessor kepada Lessee berdasarkan Perjanjian Jual Beli yang mendahului Perjanjian Sewa Guna Usaha tersebut.

2. Hipotik Kapal Laut adalah suatu hak kebendaan atas Kapal Laut yang telah dibukukan dan didaftarkan, dan dimaksudkan untuk jaminan bagi pelunasan suatu hutang. Tujuannya adalah untuk memberi jaminan bagi kreditur, dimana apabila debiturnya cidera janji dan/atau tidak membayar hutangnya maka kreditor pemegang hak hipotik dapat melakukan penjualan Kapal Laut yang menjadi objek hipotik tersebut didepan umum atau melalui lelang dan menggunakan hasil penjualannya untuk melunasi hutangnya debitur.

Hipotik Kapal Laut hanya dapat diberikan oleh pemilik sah dan diberikan dengan akta autentik, yaitu yang dibuat dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal, dan dilakukan dimana kapal tersebut didaftarkan. Sebagai bukti telah timbulnya hak hipotik diterbitkan Grosse Akta Hipotek yang dipegang oleh penerima hipotik. Penerima Hipotik tidaklah menjadi pemilik atas benda yang menjadi objek hipotik.

3. Dengan dilakukannya pembebanan hipotik atas Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha dari Lessee kepada Lessor, berarti Lessor bukanlah pemilik dari Kapal laut tersebut. Perjanjian Pemberian Hipotik hanya dapat diberikan oleh pemiliknya, berarti dalam hal ini mempertegas bahwa Lessee adalah tetap merupakan pemilik dari Kapal Laut yang nota bene adalah objek dari Perjanjian Sewa Guna.

Apabila Lessee wanprestasi ataupun pailit maka Lessor tidak dapat langsung menarik atau menguasai Kapal Laut, menjual Kapal Laut sebagaimana seorang

pemilik, melainkan dengan penjualan didepan umum atau melalui proses lelang yaitu sebagai pemegang hipotik. Ini membuktikan bahwa kedudukan Lessor atas Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha bukanlah sebagai pemilik melainkan sebagai pemegang hak hipotik belaka.

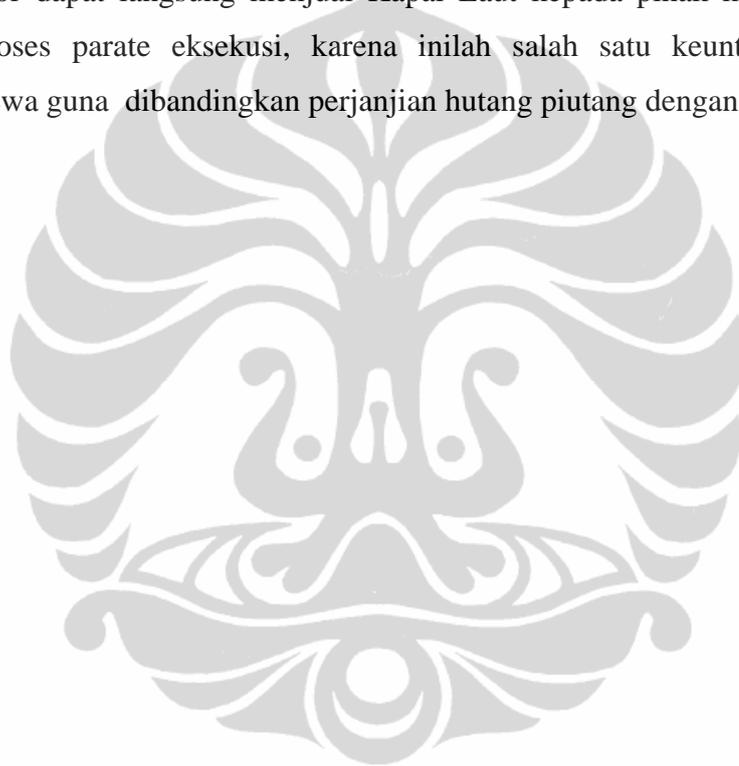
Dari tujuannya dapatlah disimpulkan bahwa Perjanjian Sewa Guna Usaha yang dibuat antara Lessee dan Lessor adalah guna pemberian fasilitas dana pinjaman kepada Lessee, jadi dapat dianggap merupakan perjanjian hutang belaka. Dan untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Lessee sebagai debitur, Lessee memberikan jaminan berupa Hipotik atas Kapal Laut tersebut.

### 3.2 Saran

Saran yang dapat diajukan berdasarkan penelitian dan pemikiran Penulis adalah sebagai berikut:

1. Diperlukan pengaturan mengenai transaksi atau perjanjian sewa guna usaha dalam bentuk Undang-Undang, tidak hanya setingkat Peraturan Menteri atau Peraturan Presiden yang ada selama ini. Dengan pengaturan setingkat Undang-Undang akan lebih memberi kepastian hukum mengenai kedudukan para pihak, hak dan kewajiban masing-masing pihak, pelaksanaan hak Lessor apabila Lessee wanprestasi, dan juga perlindungan bagi Lessee.
2. Selain pendaftaran peralihan hak milik dan pendaftaran hipotik, bagi Kapal Laut sebagai benda tidak bergerak yang terdaftar, perlu pula dibuat peraturan pelaksanaan mengenai pendaftaran kepemilikan Kapal Laut yang terkait dengan transaksi sewa guna usaha. Sehingga untuk lebih efisien pengalihan kepemilikan Kapal Laut yang dilakukan dalam rangka transaksi Sales and Lease Back tidak perlu dilakukan dengan pembuatan dan pendaftaran Akta Balik Nama Kapal, cukup dengan Perjanjian Jual Beli secara dibawah tangan. Sehingga pelaksanaan transaksi sewa guna usaha dengan objek Kapal Laut dapat dilaksanakan sebagaimana mustinya dengan biaya yang lebih ringan dan proses yang lebih sederhana.

3. Sementara belum ada pengaturan mengenai pendaftaran Kapal Laut yang menjadi objek sewa guna usaha, agar Perjanjian Sewa Guna Usaha secara Sales and Lease Back dengan objek Kapal Laut menjadi efektif, setelah dibuat Perjanjian Jual Beli harus dibuat pula Akta Balik Nama Kapal dihadapan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal ditempat dimana kapal didaftar. Dengan demikian Lessor secara yuridis menjadi pemilik sah dari Kapal Laut. Apabila Lessor telah menjadi pemilik yang sah, bila Lessee wanprestasi maka Lessor dapat langsung menjual Kapal Laut kepada pihak ketiga, tanpa melalui proses parate eksekusi, karena inilah salah satu keuntungan dari transaksi sewa guna dibandingkan perjanjian hutang piutang dengan jaminan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Anwari, Achmad. *Leasing di Indonesia*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987
- Badruzaman, Mariam Darus. *Serial Hukum Perdata: Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju, 2009
- Fuady, Munir. *Hukum Tentang Pembiayaan (Dalam Teori dan Praktek)*. Bandung: Cita Aditya Bakti, 2002.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Perkasa, 2004.
- Idham, Anis. *Pranata Jaminan Hipotik Kapal*. Bandung: Alumni, 1991.
- Mamudji, Sri et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotek*. Cet. ke-2. Jakarta: Kencana, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa dan Hak Milik Dalam Sudut Pandang KUH Perdata*. Jakarta: Kencana, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Seri Hukum Perukatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni, 1999.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Soegeng, Wartini. *Pendaftaran Kapal Indonesia*. Bandung: Eresco, 1988.
- \_\_\_\_\_. *Kebangsaan Kapal Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2003.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: Intermasa, 1980.

\_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995

Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, 2009

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

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Graphika, 2008

Pandia, Frianto; Elly Santi Ompusunggu; dan Achmad Abror. *Lembaga Keuangan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2005.

## **B. PERATURAN**

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

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

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

Indonesia, *Peraturan Presiden Tentang Lembaga Pembiayaan*, Perpres No. 9 Tahun 2008, Lembaran Lepas 2008.

Indonesia, *Undang Undang Tentang Pelayaran*, No. 17 Tahun 2008, LN No. 64 Tahun 2008, TLN No. 4849.

*Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjiptosudibio. Cet.30. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.

*Kitab Undang Undang Hukum Dagang*. Duterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjiptosudibio. Cet.27. Jakarta: Pradnya Paramita, 2002.

## **C. KAMUS**

Sutiyar; J. La. Dage; dan Thamrin Rais. *Kamus Istilah Pelayaran & Perkapalan*. Jakarta: Pustaka Beta, 1994.

#### D. ARTIKEL

Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia. “*Industri Leasing di Indonesia*”,  
<http://www.ifsa.or.id/history.php>, diakses 5 Pebruari 2009.

Karim, Yusuf. “*Kuasai Lautan Indonesia!*”,  
<http://www.inilah.com/news/read/ekonomi/2008/12/31/72328/kuasai-lautan-indonesia/>. 31 Desember 2008.

Pangaribuan, Rosa Agustina. “*Asas Kebebasan Berkontrak dan Batas-Batasnya Dalam Hukum Perjanjian*”.































































































































































