

DISERTASI

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

*CHARACTERISTICS OF SALE AND LEASE BACK LEASING WITH
LESSEE'S LAND AND BUILDING OBJECT*



OLEH :

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H., M.H.
NIM: 133.141.0.0973

**PROGRAM STUDI DOKTOR HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2019

DISERTASI

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

**CHARACTERISTICS OF SALE AND LEASE BACK LEASING WITH
LESSEE'S LAND AND BUILDING OBJECT**

Diajukan untuk Ujian Terbuka Disertasi
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Oleh :

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.
NIM : 133.141.0.0373

**PROGRAM STUDI DOKTOR HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2019**

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

**CHARACTERISTICS OF SALE AND LEASE BACK LEASING WITH
LESSEE'S LAND AND BUILDING OBJECT**

Diajukan oleh :

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.

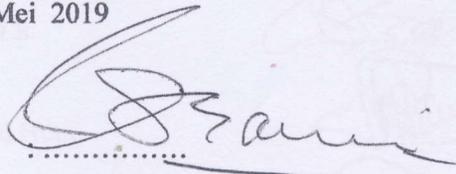
NIM : 133.141.0.0373

Disusun untuk Ujian Terbuka Disertasi
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Telah disetujui :

Pada Tanggal : 29 Mei 2019

Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.
Promotor



Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum
Ko. Promotor



Mengetahui :

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya



Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum

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

Oleh :

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H., M.H.

NIM : 133.141.0.0373

Disertasi ini telah diuji pada Ujian Terbuka
Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : 29 Mei 2019

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., C.M.A., C.P.A.

Sekretaris : Dr. Slamet Suhartono, SH., MH.

Anggota : Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

Dr. Endang Prasetyawati, SH., M.Hum.

Prof. Dr. Made Warka, SH., M.Hum.

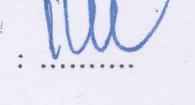
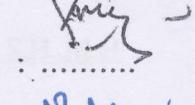
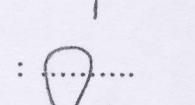
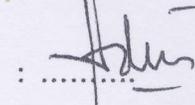
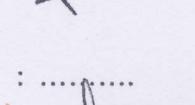
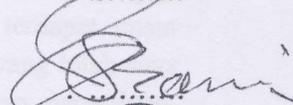
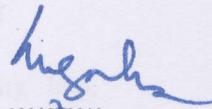
Dr. Otto Yudianto, SH., M.Hum.

Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, SH., M.H., M.M.

Dr. Fajar Sugianto, S.H., M.H.

Dr. Sri Setyadji, S.H., M.H.

Prof. Dr. Amiartuti Kusmaningtyas, S.H., M.M.



SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.

NIM : 133.141.0.0373

Program : Doktor Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

menyatakan bahwa disertasi yang saya buat dengan judul :

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

adalah hasil karya saya sendiri dan bukan duplikasi dari karya orang lain. Sepengetahuan saya di dalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah dibuatkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar bacaan.

Apabila ternyata di dalam naskah disertasi ini dapat dibuktikan terdapat unsur plagiaris, saya bersedia disertasi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Doktor) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, Mei 2019

Hormat saya,



RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.

DISERTASI

**KARAKTERISTIK PERJANJIAN LEASING SALE AND LEASE
BACK DENGAN OBJEK TANAH DAN BANGUNAN MILIK LESSEE
CHARACTERISTICS OF SALE AND LEASE BACK LEASING WITH
LESSEE'S LAND AND BUILDING OBJECT**



Oleh :

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.
NIM : 133.141.0.0373

**PROGRAM STUDI DOKTOR HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2019**

DISERTASI

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

**CHARACTERISTICS OF SALE AND LEASE BACK LEASING WITH
LESSEE'S LAND AND BUILDING OBJECT**

Diajukan untuk Ujian Terbuka Disertasi
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Oleh :

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.
NIM : 133.141.0.0373

**PROGRAM STUDI DOKTOR HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2019**

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

***CHARACTERISTICS OF SALE AND LEASE BACK LEASING WITH
LESSEE'S LAND AND BUILDING OBJECT***

Diajukan oleh :

RACHMAT HARJONO TENGADI, SH., M.H.

NIM: 133.141.0.0373

Disusun untuk Ujian Terbuka Disertasi
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Telah disetujui :

Pada Tanggal : April 2019

Prof. Dr. I.B.R. Supancana, S.H., M.H. :
Promotor

Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum :
Ko. Promotor

Mengetahui :

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum

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

Oleh :

RACHMAT HARJONO TENGADI, SH., M.H.

NIM: 133.141.0.0373

Disertasi ini telah diuji pada Ujian Terbuka
Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal : April 2019

TIM PENGUJI

Ketua	: Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., C.M.A., C.P.A.	:
Sekretaris	: Dr. Slamet Suhartono, SH., MH.	:
Promotor	: Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.H..	:
Anggota	: Dr. Endang Prasetyawati, SH., M.Hum.	:
	Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum.	:
	Dr. Otto Yudianto, SH., M.Hum.	:
	Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, S.H., M.H. M.M.	:
	Dr. Fajar Sugianto, S.H., M.H.	:
	Dr. Sri Setyadji, S.H., M.H.	:
	Prof. Dr. Amiartuti, S.H., M.M.	:

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan di bawah

Nama : RACHMAT HARJ ADI, S.H.,M.H.

NIM : 133.141.0.0373

Program : Doktor Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

menyatakan bahwa disertasi yang saya buat dengan judul :

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

adalah hasil karya saya sendiri dan bukan duplikasi dari karya orang lain. Sepengetahuan saya di dalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah dibuatkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar bacaan.

Apabila ternyata di dalam naskah disertasi ini dapat dibuktikan terdapat unsur plagiasi, saya bersedia disertasi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Doktor) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, Mei 2019

Hormat saya,

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.
NIM : 133.141.0.0373
Fakultas : Hukum
Program : Doktor Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Untuk pengembangan Ilmu Pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul :

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

Beserta perangkat yang diberikan (bila ada)

Demikian demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Surabaya hak untuk menyimpan, mengalihkan dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas dan mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, Mei 2019
Hormat saya,

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.

KATA PENGANTAR

Segala puji, hormat dan syukur saya persembahkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Besar dan Maha Pengasih, karena semata atas segala berkat dan kasih karuniaNya disertasi dengan judul **KARAKTERISTIK PERJANJIAN LEASING SALE AND LEASE BACK DENGAN OBJEK TANAH DAN BANGUNAN MILIK LESSEE** ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari disertasi ini masih jauh dari sempurna, namun kiranya dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya khususnya untuk para praktisi hukum, mengenai masalah leasing, khususnya *sale and lease back*, yang hingga saat ini belum diatur secara khusus dalam suatu undang-undang.

Pada kesempatan ini pula dengan segenap ketulusan dari lubuk hati yang terdalam Penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H.,MS. selaku Promotor dalam penulisan disertasi ini atas segala kesabaran, kearifan dan ketulusan hati memberikan bimbingan, dukungan dan dorongan semangat untuk menyelesaikan disertasi ini.
2. Dr. Endang Prasetyawati, S.H.,M.Hum. selaku Ko Promotor dalam penulisan disertasi ini atas kesabaran dan ketelatenan seorang Ibu, kearifan dan ketulusan hati memberikan bimbingan, dukungan dan motivasi untuk menyelesaikan disertasi ini.
3. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., CMA, CPAI selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah berkenan memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Dr. Slamet Suhartono, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang memberikan arahan dan membantu kelancaran dalam proses pembelajaran di program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
5. Dr. Endang Prasetyawati, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah banyak memberikan masukan, arahan dan kelancaran selama proses pembelajaran dan penyelesaian disertasi ini.
6. Prof. Dr. Made Warka, S.H.,M.H., Prof. Slamet Suhartono, S.H.,M.H., Dr. Otto Yudianto, S.H.,M.Hum., Prof. Dr. L. Budi Kagramanto, SH.,M.H.,M.M. dan Dr. Fajar Sugianto, S.H.,M.H. yang memberikan masukan dan arahan dalam penyelesaian disertasi ini pada tahap ujian Finalisasi maupun ujian Tertutup.
7. Seluruh staf pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang selalu siap membantu segala keperluan administrasi Penulis selama menempuh pendidikan Strata 3 (S3).
8. Istri yang terkasih Dra. Ec. Inggriati Djojoseputro, S.H. dan kedua anak yang tersayang Samantha Gracia Tengadi dan Victor Immanuel Kurnia Tengadi, yang dengan setia mendukung dan mendoakan Penulis selama masa-masa kuliah hingga terselesaikannya disertasi ini.

9. Orang tua Penulis Djojosebianto Tengadi dan Silviana Surjani serta mertua Penulis Santoso Djojoseputro dan Indriati Praptosugondo, S.H. yang telah beristirahat dengan tenang dalam keabadian, yang selalu menjadi motivasi bagi Penulis untuk meraih yang terbaik dan membanggakan hati mereka.
10. Teman-teman mahasiswa program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Angkatan 27 yang selalu memberikan dukungan dan motivasi.
11. Semua pihak yang turut membantu dan memberikan dukungan dalam kelancaran studi yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Kesempurnaan hanyalah milik Tuhan, maka Penulis menyadari bahwa dalam disertasi ini masih terdapat banyak kelemahan dan kekurangan. Untuk itu masukan berupa kritik dan saran yang membangun sangat Penulis harapkan.

Akhir kata Penulis berharap semoga disertasi ini dapat memberikan manfaat bagi para praktisi hukum, masyarakat, bangsa dan Negara.

Surabaya, Mei 2019

RACHMAT HARJONO TENGADI, S.H.,M.H.

RINGKASAN

Pada peradaban modern, hukum merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam proses kehidupan masyarakat. Perkembangan dalam dunia industri dan perdagangan yang sangat pesat menyebabkan timbulnya suatu cara pembiayaan yang banyak digunakan oleh pelaku usaha baik perorangan maupun perusahaan, yaitu leasing.

Di dalam perjanjian *leasing* ada pihak *lessor* yang memiliki dana/modal dan pihak *lessee* yang membutuhkan dana/modal untuk membiayai kegiatan usahanya. Melalui *leasing*, *lessee* dapat memperoleh barang modal dengan cara sewa beli untuk dapat langsung dipergunakan berproduksi, yang pembayarannya dapat diangsur setiap bulan atau setiap triwulan kepada *lessor*.

Sehubungan dengan adanya pertumbuhan yang cukup pesat di bidang lembaga pembiayaan *leasing* yang tidak mungkin dihindarkan, maka pemerintah Indonesia pada tahun 1974 melegalsasikan penggunaan lembaga *leasing* sebagai bentuk perjanjian kredit pembiayaan di Indonesia. Hal ini dilakukan melalui Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Perindustrian, dan Perdagangan Nomor: KEP-122/MK/ IV/2/1974, Nomor: 32/M/SK/2/1974. Dalam perkembangannya yang terakhir peraturan tentang leasing Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 29/PJOK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Menurut Angky Tisnadisastra, *sale and lease back* adalah suatu bentuk transaksi *leasing* di mana *lessor* atas permintaan *lessee* membeli dari dan oleh karenanya membayar kepada *lessee* atas suatu barang yang telah atau akan segera dimiliki oleh *lessee* untuk segera di-*lease*-kan kembali kepada *lessee*. Pembelian *lessor* atas barang yang telah dimiliki oleh *lessee* memungkinkan *lessee* untuk menerima dana dari *lessor* yang dapat digunakan untuk menutupi kebutuhan tambahan modal kerja permanen.¹ Sedangkan berdasarkan pasal 1 angka 6 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 29/PJOK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Jual dan Sewa-Balik (*Sale and Leaseback*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penjualan suatu barang oleh debitur kepada Perusahaan Pembiayaan yang disertai dengan menyewa-pembiayaankan kembali barang tersebut kepada debitur yang sama.

Di sisi yang lain, perjanjian *leasing* sebagai lembaga hukum perjanjian hadir dari praktek yang tidak dijumpai pengaturannya secara khusus di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Namun dapat diperkirakan bahwa lahirnya perjanjian *leasing* ini memanfaatkan asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid*),

¹Angky Tisnadisastra, *Bentuk dan Mekanisme Leasing di Indonesia*. Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun II No. 16, Januari 1987, h.107.

yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak inilah yang diperkirakan menjadi dasar bagi lahirnya perjanjian *leasing*, sebab hukum yang mengatur tentang pinjam meminjam uang dengan lembaga pembiayaan yang ada belum mampu mengadopsi kebutuhan bisnis *leasing* ini. *Leasing* seharusnya memang tunduk pada Ketentuan Umum Buku III KUHPerdata. KUHPerdata merupakan peraturan yang bersifat umum yang mengatur hubungan hukum keperdataan. Namun KUHPerdata tidak cukup lengkap dalam mengatur kebutuhan hukum para pihak yang membuat perjanjian *leasing*, khususnya menyangkut hak dan kewajiban para pihak.

Perkembangan *leasing* yang makin pesat tampak dalam kasus sengketa *leasing sale and lease back* antara PT Singa Barong Kencana sebagai *lessee* dan PT PANN Multi Finance sebagai *lessor* dengan objek tanah dan bangunan milik *lessee* yang telah diputus dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Agustus 2006 Nomor : 1473 K/Pdt/2005 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Pusat tanggal 3 September 2004 Nomor : 343/PDT/2004/PT.DKI. juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 26 April 2004 Nomor 374/PDT.G/2003/PN.JKT.PST.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang diteliti dalam disertasi ini adalah bagaimana konsep perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *lessee* dan bagaimana karakteristik perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *lessee*.

Disertasi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menitik beratkan pada telaah atau kajian terhadap hukum positif, dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian *leasing*. Titik berat penelitian yuridis normatif terletak pada telaah hukum atau kajian hukum terhadap hukum positif, yang meliputi dogmatika hukum dalam hal ini hukum positif, teori hukum, dan filsafat hukum. Pendekatan masalah yang dapat dipergunakan yakni pendekatan filsafat (*philosophical approach*), pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Berdasarkan definisi kontrak yang dikemukakan Van Dunne kontrak merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.² Dari definisi ini dapat disimpulkan dalam

² M.Natsir Asnawi, *Aspek Hukum Janji Prakontrak*, UII Press, Yogyakarta, Desember 2017, h. 21.

pembuatan kontrak ada tiga tahapan, yaitu : tahap prakontrak (*precontractual*) yang ditandai adanya penawaran dan penerimaan, tahap kontrak (*contractual*) ditandai dengan adanya persesuaian atau pertemuan kehendak di antara para pihak, dan tahap pasca kontrak (*postcontract*) yang ditandai dengan pelaksanaan perjanjian dan/atau penafsiran perjanjian.

Perjanjian *leasing sale and lease back* ditelaah dari Teori Keadilan, pada tiap tahapan kontrak tersebut, *lessor* sebagai pihak yang memiliki dana/modal mempunyai kedudukan yang secara ekonomis lebih tinggi daripada *lessee* sebagai pihak yang membutuhkan dana/modal untuk usahanya. Walaupun secara hukum, kedudukan *lessor* dan *lessee* seharusnya sama tinggi, namun dalam prakteknya terjadi ketidakadilan yaitu *lessor* menjadi pihak penentu dari semua persyaratan-persyaratan perjanjian *leasing* yang mau tak mau harus disetujui oleh *lessee*. Sedangkan dari sudut pandang Teori Kepastian Hukum, maka belum adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur *leasing* dari segi hukum, menyebabkan pada tiap tahapan kontrak dalam perjanjian *leasing* terjadi ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam *leasing*, terutama bagi *lessor* dan *lessee*. Demikian pula dari telaah Teori Kemanfaatan Hukum harus ada keseimbangan antara hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak yaitu *lessor* dan *lessee*, sehingga semuanya akan menikmati kebahagiaan.

Sebagai salah satu bentuk dari perjanjian, maka perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *lessee* juga ditelaah dari asas-asas hukum antara lain asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas personalia, asas iktikad baik, asas *pacta sunt servanda*, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan dalam hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, dan asas moral. Perjanjian *leasing sale and lease back* juga tunduk pada ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan subjek, suatu hal tertentu, dan sebab yang hal. Perjanjian *leasing* juga diperbandingkan dengan perjanjian hutang piutang maka perjanjian *leasing sale and lease back* bukanlah perjanjian peminjaman uang, tetapi dalam perjanjian *leasing* dapat ditambahkan pengakuan hutang oleh *lessee*. Demikian pula diperbandingkan dengan perjanjian jual beli, perjanjian *leasing* bukanlah perjanjian jual beli, tetapi perjanjian *leasing* didahului dengan perjanjian jual beli antara *lessor* dengan pembeli dengan *lessee* sebagai penjual. Dari perbandingan dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian *leasing* bukan perjanjian jaminan, tetapi dalam perjanjian *leasing* *lessor* dapat meminta jaminan tambahan dari *lessee* berupa tanah dan bangunan milik *lessee* yang lain yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan.

Kesimpulan dari disertasi ini adalah konsep perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *lessee* adalah perjanjian pembiayaan dengan objek benda milik *lessee* berupa tanah dan bangunan. Pada dasarnya perjanjian *leasing sale and lease back* dengan objek tanah dan bangunan milik *lessee* memiliki karakteristik sebagai perjanjian pembiayaan dengan pihak *lessor* sebagai pihak yang menyediakan dana/modal dan pihak *lessee* sebagai pihak yang membutuhkan dana/modal. Objek perjanjian yang semula adalah milik *lessee* yang dijual kepada *lessor*, tetap dalam penguasaan *lessee* yang menggunakan atau mengoperasikan objek *leasing* tersebut. Pengembalian dana/ modal dilakukan dengan cara pembayaran uang sewa (*lease*) secara berkala. Di samping itu, pada perjanjian pembiayaan *leasing*, terdapat pilihan (*optie*) bagi *lessee* untuk membeli barang atau benda yang menjadi objek perjanjian *leasing* setelah jangka waktu tertentu yang disepakati dalam perjanjian *leasing*, atau melanjutkan sampai jangka waktu *leasing* berakhir.

ABSTRACT

The rapid developments in the field of industry and trade is not accompanied by the same developments in the field of law. One of them is leasing sale and lease back with lessee's land and building object that are now widely used to fulfill the company's capital. So far, the regulation of leasing is only from economic aspect, not from legal aspect, so the legislation for leasing agreement based on Book III of the Civil Code by contract freedom principle.

The problems examined regarding what the concept of a sale and lease back leasing agreement with lessee's land and building object and what the characteristics of sale and lease back leasing agreement with lessee's land and building object.

The research method is normative juridical to critically and comprehensively review sale and lease back leasing agreements with lessee's land and building object that focus on legal studies of positive law and legal theory.

The conclusion of this research is the concept of sale and lease back leasing agreement with lessee's land and building object is a financing agreement with lessee's land and building object. Basically this agreement has the characteristics as a financing agreement with the lessor as a party that provides funds / capital and the lessee as a party that needs funds / capital. The object of the agreement owned by the lessee which is sold to the lessor, still under the lessee's control to using or operating this object. The lessee pay the lease payment regularly. Besides that, in the leasing agreement, there is an option for the lessee to buy the object of the leasing agreement after a certain period of time agreed in the leasing agreement, or continue the leasing until the lease term expires.

Keywords : leasing agreement, sale and lease back, lessee, lessor.