# Akuntansi Hak-Pakai
# (*Right of Use Accounting*)

**Analisis Dr Jan Hoesada, Komja KSAP**

# Akuntansi Hak Pakai

# Daftar Isi

1.Pendahuluan
2.Sertifikat Hak Pakai ( Right of Use Certificate) .
3. Hak Milik pada Umumnya berimplikasi Hak Pakai
4. Teori Hak Pakai Terbatas
5. Perbedaan Istilah Rental dan Leasing.
6. Perbedaan Lease, Rental dan Beli Angsuran.
7. Perbedaan Capital Lease dan Hire Purchase
8. Perbedaan Sewa Beli dan Pembelian Angsuran
9. Berbagai Hukum Positif yang Mengandung Unsur Hak-Pakai
    9.1. Hak Eksploitasi Tambang
    9.2. Hak Guna Usaha
    9.3. Hak Pakai Atas Dasar Kepercayaan
    9.4.Hak Pakai Tanah Garapan
    9.5.Perjanjian Pinjam Pakai
    9.6.Perjanjian Sewa Menyewa
    9.7.Hak Pakai Kepala Desa
    9.8.Pembelian dengan Angsuran
    9.9 Hak Pinjam Pakai
    9.10. Hak Pakai dalam SGU (Leasing)
    9.11.Jual dan Sewa Kembali
    9.12.Sewa Beli
    9.13.HGB
    9.14.HPH
    9.15. Sewa Berlisensi
10. Standar  Akuntansi Sewa
    10.1.Akuntansi Lessee
    10.2.Akuntansi Lessor
    10.3.Contoh Aplikasi IPSAS 43
11.Teori Tarif Bunga Inkremental
12.Sistem Akuntansi
13.Pengukuran Selanjutnya
14.Standar Akuntansi Sewa FASB
15.Perizinan
16.Hak Pakai Nirbatal
17. Revaluasi dan Penurunan Nilai Hak Pakai
18. Relaksasi IFRS 16
19. Relaksasi FASB
20. Kesimpulan & Penutup

# Akuntansi Hak-Pakai (*Right Of Use*) IPSAS 43 Lease

## 1.Pendahuluan

Sebagian sumber menggunakan istilah *Right of Use* , sebagian sumber lain menggunakan istilah *Right to Use*. Pada hemat penulis istilah *Right of Use* ( Hak Pakai) lebih perkasa/mandiri ( tidak lebur/terdifusi dalam tatanan sebuah kalimat) untuk merepresentasi ATB dibanding istilah *right to Use* ( hak untuk memakai) yang lebih berisiko lebur/lenyap sebagai bagian uraian sebuah kalimat berita. Berbagai Standar akuntansi terlihat menggunakan istilah *Right of Use*.

Sebuah kontrak sewa ( lease) mengandung unsur sewa/lease bila (1) aset teridentifikasi, aset tertengarai secara fisik berbeda/terpisah/*distinct* dari aset-lain, (2) pelanggan mempunyai tujuan pemakaian secara eksplisit, (3) pelanggan memperoleh maslahat keekonomian karena pencapaian tujuan pemakaian tersebut (IAS 17). Kontrak tersebut mungkin diterbitkan oleh perusahaan Sewa-Guna Usaha (leasing company), perusahaan Sewa Beli (hire puchase company) ,toko/*showroom*, berbagai jenis entitas pembiayaan-pendanaan lain-lain dan oleh pemerintah , misalnya berbentuk sertifikat tanah garapan.

Era baru *lease accounting* bagi pesewa/lessee pada awal tahun 2016 ditandai penerbitan IFRS 16-Leases . Pada era sebelumnya, dengan IAS 17, akuntansi lessee membukukan *finance-lease* pada neraca, *operating lease* di luar laporan neraca (*off balance sheet*) dan diungkapkan pada CALK. Pada IFRS 16, akuntansi *lessee* mengakui praktis hampir semua kontrak leasing pada laporan neraca kecuali kontrak bernilai rendah atau berdurasi setahun atau kurang. Pada jenis lessee yang berkontrak *operating lease*, terjadi perubahan mendasar pada (1) struktur aset dan (2) struktur ekuitas/aset neto pada laporan neraca, dan (3) nisbah utang-ekuitas ( debt equity ratio) . Pengaruh IFRS 16 pada Laporan Laba/Rugi karena (1) pengakuan beban bunga atas kewajiban sewa ( kemestian/obligation pembayaran sewa), dan (2) beban penyusutan atas hak-pakai ( right-of-use) aset pinjaman, menyebabkan kenaikan IBIT dan IBITDA. IASB menengarai kecenderungan lessee penganut konservatime-akuntansi memilih kontrak operating lease karena tak perlu meningkatkan jumlah aset dan ekuitas pada Laporan Neraca , cukup mengungkapkannya pada CALK, pada sisi lain IASB berfokus pada pengendalian SD bukan sebatas kepemilikan aset (IFRS16, par.9). Setiap bangsa cq dewan standar akuntansi perlu menengarai industri terdampak perubahan IAS 17 Lease menjadi IFRS 16 Lease, antara lain mungkin (1) industri perbankan dan industri jasa keuangan lain-lain selain bank , (2) sektor riil dan sektor jasa yang bertumpu pada aset sewaan, misalnya industri jasa transportasi. Kebijakan pemberlakuan SAK baru IFRS 16 tersebut mencakupi (1) tanggal efektif SAK baru, (2) pertimbangan dewan/komite standar membuka/menutup opsi penerapan-dini, dengan/tanpa syarat tertentu, terdini setanggal dengan tanggal emisi SAK baru, (3) Lessee berkontrak *finance-lease* dan *lessor*, menggunakan saldo-akhir pada tanggal penerapan awal IFRS 16 kecuali *intermediate lessor* pada kontrak-sewa-lanjutan atau *sublease*), pada IFRS 16 (4) Lessee diperkenankan memilih hampiran-transisional-retrospektif secara paripurna atau termodifikasi untuk kontrak-sewa yang sedang berlangsung, (5) dengan kewajiban pengungkapan sesuai IAS 8 tentang Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan galat , (6) adopsi dini disarankan karena kerumitan perubahan.

Pada awal penerapan IFRS 16 , Lessee mempertanggungjawabkan **(1) aset hak-pakai (right-of-use asset )** sebesar jumlah kewajiban sewa ( *lease liability*) dan beban-langsung

awal-kontrak, yang lalu (1.a) tersesuai ( adjusted) oleh setiap (1.b) transaksi-pembayaran-sewa sebelum/pada awal kontrak, sepanjang kontrak, termasuk (1.c) angsuran akhir dan/atau pemberesan pada akhir kontrak,(1.d) berbagai jenis hadiah potongan dan insentif lain diterima, dan (1.e) estimasi beban pembongkaran (dudukan) & pemretelan aset-sewa dan biaya restorasi kondisi setelah pembongkaran, **(2) Liabilitas sewa**, sebesar nilai-kini (NPV) jumlah kewajiban belum-dibayar yang timbul pada awal-kontrak yang terdiskonto menggunakan tarif-bunga implisit dalam kontrak atau tarif-pinjaman-inkremental , yang mungkin berbentuk pelunasan dengan pembayaran jumlah tetap, pembayaran jumlah berubah-ubah, pembayaran berbasis jaminan nilai-residu-berjamin oleh pesewa/lessor , harga-beli akhir-kontrak apabila opsi-beli digunakan penyewa/lessee.

Pengakuan dan pengukuran adalah sebagai berikut. Hak pakai (*right of use*) nirguna kalau aset-sewa belum tersedia untuk digunakan. Tanggal pengakuan adalah tanggal efektif sebuah kontrak leasing , adalah tanggal aset tersedia untuk dipakai oleh penyewa. Pengukuran aset hak-pakai pada pengakuan awal sebesar nilai-kini kewajiban pesewa pada tanggal efektif kontrak + biaya langsung terkait kontrak antara lain biaya konsultan pilih-mesin, biaya studi-kelayakan, biaya angkutan ke lokasi pabrik di bayar penyewa, biaya fondasi mesin, biaya perakitan mesin, biaya harmonisasi/penyelarasan mesin-sewaan dengan mesin yang telah ada, biaya produksi percobaan + biaya pembongkaran mesin dan pemulihan-pabrik pada akhir kontrak kalau mesin-sewaan dikembalikan kepada pesewa/lessor.

Pengukuran selanjutnya setelah pengukuran awal adalah sebagai berikut. Hak pakai tak sesuai investasi properti diukur dengan model biaya atau model revaluasian. Untuk model biaya, aset hak-pakai (1) di susutkan dan (2) di turun-nilai kan setara AT/PPE dan IAS 36 Turun Nilai Aset. Nilai terbawa Hak-pakai disesuaikan dengan hasil ukur-ulang liabilitas-sewa, dan amandemen kontrak-sewa.

Sejalan dengan IFRS 16 , pada IPSAS 43, sebuah kontrak lease memberi hak kepada pesewa/lessee untuk menggunakan/memakai & membergunakan ( yaitu menentukan tujuan penggunaan nan-khas dan/atau cara penggunaan secara terbatas) aset-terkontrak pada suatu jangka-waktu tertentu tersebut dalam kontrak, dalam transaksi pertukaran, dimana lessee memberi imbalan tertentu kepada lessor. Cara penggunaan hak-pakai lessee antara lain (1) membuat HGU,HGB, perizinan usaha tertentu, misalnya izin lapangan golf, lahan parkir, mall dll, (2) digunakan dalam operasi utama, misalnya lease mesin pabrik, (3) disewakan ( rental), misalnya lease untuk bisnis penginapan, (4) disewagunausahakan lanjut ( sublease), (4) digunakan sebagai setoran/bagian partisipasi untuk proyek KSO, KPBU dll.

Wacana hak-pakai ( *right of use* ) di populerkan IFRS 16 & IPSAS 43 tentang *Lease*. Istilah sewa (*lease*) tidak terbatas transaksi sewa-guna-usaha perusahaan *Leasing Company* Berizin Usaha saja, istilah generik sewa/lease mencakupi berbagai ragam pelaku bisnis lain sebagai lessor, antara lain perusahaan Sewa Beli (*Hire Purchase Company* , bukan *Leasing Company*), pemerintah sebagai penerbit Sertifikat Hak Pakai , terdapat pula Perjanjian Pinjam Pakai antar pihak swasta, berbagai Perjanjian Sewa-Menyewa pada intinya adalah sewa-kapai dan banyak lagi perikatan berdimensi *right of use* lain seperti berbagai jenis perusahaan persewaan (*rental, charter* ) alat berat, properti, kendaraan termasuk kapal-laut dan pesawat terbang carteran, pesewaan buku dan film , termasuk penyewaan kamar-istirahat pada bisnis perhotelan . Terdapat jasa profesional dapat-disewa antara lain penerjemah-bersumpah ( *sworn translator*) , sekretaris atau juru notulen rapat profesional biasa melengkapi bisnis pesewaan ruang rapat, pemandu wisata profesional, dll, pada umumnya tak dikaitkan dengan istilah *right of use* IPSAS 43.

Terdapat unsur hak pakai ( right of use) berbagai jenis LC, antara lain Clean LC memberi hak untuk penarikan unai tertentu, *Red Clause LC* memberi hak kepada *beneficiary* atau penerima LC untuk mengambil sebagian LC dengan kuitansi biasa, Revolving LC adalah jenis letter of credit yang memperoleh kredit, yang tak lazim diakui sebagai aset hak pakai (*right of use*) pada LK beneficiary.

- Transaksi jual-beli sebagian bermula dari sewa , berakhir ( pasti) dengan aksi jual beli, pada perjanjian sewa beli , mempunyai kemiripan dengan *finance/capital lease*. Perbedaan pada *finance/capital lease* adalah bahwa opsi-beli boleh tak digunakan oleh lessee, sedang pada sewa beli ; penyewa wajib (demi hukum) membeli pada akhir kontrak.

  Jual beli memiliki dimensi (1) jual beli tunai ( *cash & carry*), (2) jual beli dengan tanda jadi/uang muka, lalu dibayar seluruhnya pada saat perpindahan hak milik dan transfer fisik, (3) jual beli dengan uang muka, barang diserahkan untuk dimiliki pembeli, sisa kewajiban diangsur pembeli , (4) jual beli dengan opsi tukar tambah, misalnya pembeli *real-estate* boleh menukar rumah-dibeli ( lunas atau sedang di angsur) dengan rumah-tinggal lebih besar karena pertambahan jumlah anggota keluarga, atau (sebaliknya) tempat tinggal lebih kecil tatkala anak-anak telah menikah.

  Terdapat dua pendapat tentang perpindahan hak milik pada beli-cara angsur. **Pertama,** pembeli akan memiliki aset **pada akhir perjanjian kredit**, mungkin berlaku bagi aset properti berharga amat mahal. Situs Finance Management, 2022, menyajikan artikel berjudul Lease Finance vs. Installment Sale, menjelaskan antara lain bahwa Pada perjanjian beli-cara-angsuran, secara legal kepemilikan aset dialihkan pada akhir perjanjian kredit. Jual berhampiran angsuran tergolong transaksi jual-beli, transaksi leasing berbasis financial-lease mengandung opsi beli yang belum tentu digunakan oleh lessee. Terdapat kemiripan transaksi jual-berbasis-angsuran dan SGU Keuangan, di mana pembeli cara angsuran memperoleh transfer hak milik aset pada akhir angsuran, sedang pada kontrak leasing berbasis keuangan ( finance lease) ; lessee menyerahkan aset kembali pada lessor pada akhir kontrak, dan kedua belah pihak melakukan (1) transaksi jual-beli aset tersebut, atau (2) memperpanjang kontrak sewa. Berbeda dengan IPSAS 43, hukum positif menyatakan lessee bukan pemilik aset finance-lease kalau belum ada transaksi beli aset sehingga tak-layak-hukum mencatumkannya di neraca, pada sistem beli-cara-angsur; setiap angsuran di-akumulasi dan , di kapitalisasi sebagai aset-pembeli , liabilitas terhadap aset muncul pada sisi liabilitas pada neraca. **Kedua**, pembeli memiliki aset **pada awal perjanjian kredit** , mungkin untuk pembelian TV dan Almari Es. Situs Source of Finance, 2022, menyajikan artikel berjudul *Difference between Hire Purchase vs. Installment Purchase System*, menjelaskan bahwa pada sistem sewa-beli, aksi beli dapat terjadi kalau seluruh kewajiban pembayaran telah beres, aset terbeli tatkala seluruh kewajiban angsuran dilunasi. Pada sewa-beli, kepemilikan dan aksi beli ditunda sampai pembayaran lunas. Sebaliknya, pada sistem beli angsuran; transaksi beli dan kepemilikan dapat dan sering terjadi **pada awal** perjanjian beli-angsuran, misanya untuk barang perabot kantor atau rumah tangga. Pada sistem sewa beli, penyewa dapat menghentikan angsuran ditengah kontrak secara sepihak, sebaliknya pada pembelian angsuran; pembeli/pengangsur tak dapat ingkar janji dan tidak meneruskan kewajiban angsuran karena aset dibeli cara-angsuran telah menjadi miliknya dan terlanjur di pakai sejak awal perjanjian beli-cara-angsur.

- James, Chen, 2022 pada laman Investopedia , menyajikan artikel berjudul *What Ia a Lease* ? , menjelaskan bahwa (1) sebuah kontrak sewa dengan / tanpa opsi tertentu bagi masing-

masing pihak, misalnya hak bagi lessee membeli aset sewaan pada pertengahan/akhir kontrak sewa, atau kewajiban tertentu, misalnya kewajiban reparasi kerusakan barang sewaan, kewajiban bayar listrik, PAM dan retribusi sampah, termasuk berbagai larangan seperti mengubah bangunan, mengecat dinding dengan warna lain, bahkan memelihara hewan tertentu, menegaskan suatu pihak menyewa ( rent) suatu aset, misalnya properti, pada pihak lain atau pesewa , (2) yang menjamin penyewa (*tenant*) atau lessee ber-hak-memakai untuk tujuan tertentu tersepakati dimuka, misalnya untuk lapak-jualan saja, (3) menjamin penguasa aset atau pesewa ( lessor) , misalnya pemilik aset, (1) menerima imbalan tertentu dalam bentuk/jenis, jumlah dan tatacara tersepakati di muka , (2) dibebaskan atas suatu masalah tertentu, misalnyakewajiban pemeliharaan cq kebersihan cq pembuangan sampah , PBB, listrik, PAM,pemeliharaan taman dan kolam renang, untuk suatu periode tersepakati , yang berkonsekuensi hukum apabila dilanggar oleh pihak bertransaksi.

- IPSAS 43 atau IFRS 16 menggunakan istilah *right of use* ( hak pakai ) bagi lessee, menjadi fokus makalah ini. Untuk akuntansi penyewa/lessee, IFRS 16 menghapus dua rumpun akuntansi SGU Keuangan/Modal ( Finance Lease) dan SGU Operasional ( Operating Lease) di lebur menjadi aset hak pakai ( right of use asset). Sebaliknya, Akuntansi Lessor pada IFRS 16 mempertahankan ketetapan pendahulunya yaitu IAS 17, tetap mempertahankan klasifikasi (a) akuntansi SGU Keuangan/Modal (Finance Lease) atau sejenisnya (misalnya sewa-beli (*hire purchase*), beli dengan sistem angsuran/cicilan, dan HGU ) dan (b) SGU Operasional (Operating Lease) atau sejenisnya ( misalnya kontrak Pinjam Pakai, Sewa Menyewa, dan Hak Pakai Tanah Garapan .

| | Finance lease | Operating lease |
|---|---|---|
| Who owns the asset | Leasing company | Leasing company |
| Who takes residual value risk | Not Applicable | Leasing company |
| Who is responsible for maintenance and repairs | Lessee | Leasing company if a maintenance contract is taken otherwise it is the lessee |
| Length of lease | Most of economic life | Part of economic life |
| Balance sheet treatment | On balance sheet | Off balance sheet |

- Tak termasuk pada IPSAS 43 atau IFRS 16 adalah (1) kontrak sewa berjangka pendek cq setahun atau kurang dari setahun dan/atau (2) kontrak ber nilai kecil , tak mencakupi (3) kontrak lease atas aset biologis, kontrak lease atas SDA tak terbarukan seperti batubara, migas dll, (4) kontrak jasa berkonsesi, dan (5) lisensi hak cipta. Sebagai misal, sewa kendaraan 4 bulan, sewa gedung sehari saja untuk perhelatan partai politik atau pernikahan, sewa video , sewa ruang-rapat & kamar tidur hotel, naik taksi dan kendaraan umum berbayar, sewa ruang karaoke berbayar, diakui sebagai beban tahun berjalan.

- Pada tataran teori hak-pakai, terdapat tumpang tindih hak milik dengan hak pakai dimana tujuan utama memiliki adalah memakai , namun terdapat hak pakai tanpa didasari / tujuan kepemilikan aset yang dipakai. Hak pakai dalam perikatan SGU keuangan/modal ( finance/capital lease) beropsi lesse boleh memiliki , hak pakai SGU Operasional (operating lease) adalah sewa-murni ( rent) di mana lessee tak berhak membeli/memiliki aset sewaan.

- Dimensi hak pakai (*right of use*) amat luas hampir tanpa batas. Pembaca nan-arif diminta menyadari hakikat hukum positif NKRI tentang perikatan lain di luar hukum positif SGU Leasing Company, seperti sewa-beli (hire purchase) , beli dengan angsuran/cicilan , hak-pakai atas tanah negara, persamaan/perbedaan hak guna ( seperti hak guna bangunan, hak tambang, hak ekspolitasi hutan) dengan hak pakai versi IPSAS 43/IFRS 16. Pada hukum perdata, tatkala hak milik dilepas, mungkin saja mantan pemilik masih memiliki hak pakai secara cuma-cuma /gratis atau dengan membayar sewa *( rent*). Terdapat pemilik aset menjual asetnya kepada perusahaan SGU, lalu menyewa aset tersebut dalam paket SGU Operasional nir-opsi beli ( *sales & leaseback*).

  Berbagai aspek hukum positif NKRI tentang " hak " mencakupi (1) hak milik mengandung implikasi hak pakai antara lain Kepemilikan hak atas tanah tetap mengacu pada Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU), dan Sertifikat Hak Pakai (SHP), dan (2) hak pakai (right of use) dalam hukum positif berbentuk hak menggunakan ( hak guna), hak garap, hak eksploitasi , hak memanfaatkan, hak tambang, hak memungut, dll , sebagian berbasis hukum perizinan , sebagai berikut.

## 2.Sertifikat Hak Pakai ( *Right of Use Certificate*) .

UU Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) mencakupi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan lain-lain.

Hak Pakai dalam Hukum Positif NKRI adalah sebagai berikut. Dalam hukum positif, istilah hak pakai ( *right of use*) bermakna bukan hak sewa ( *rent right*) . Hak pakai dapat di perjual-belikan, sehingga pemilik Hak Pakai wajib melaporkannya sebagai aset dalam laporan neraca. Dalam hukum pertanahan NKRI, Pasal 41 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan hak pakai sebagai:

*"Hak menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya,* ***yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah****, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang pokok agraria."*

Disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Pakai adalah hak guna properti yang diberikan kepada pihak lain, dengan tujuan dikembangkan, dibangun dan tujuan lain, sertifikat hak pakai digunakan dalam waktu terbatas, menurut Pasal 45 PP No. 40/1996, waktu pemanfaatan hak pakai maksimal 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun (milik negara). Sertifikat hak pakai dapat diperoleh seluruh masyarakat, baik Warga Negara Indonesia (WNA) ataupun Warga Negara Asing (WNA) yang bermukim di Indonesia. Pemberian sertifikat hak pakai sendiri bergantung kepada keputusan pemilik properti. Jika bangunan/lahan tersebut milik negara, maka pemberian sertifikat akan menunggu keputusan menteri. Apabila tanah atau bangunan tersebut milik perorangan, maka keputusan pemberian hak pakai tersebut sepenuhnya hak prerogatif pemilik properti.

Penerima Sertifikat Hak Pakai harus memenuhi syarat:

- Warga negara Indonesia
- Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan sesuai hukum dan berkedudukan di Indonesia

- Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah Daerah
- Badan-badan keagamaan dan sosial
- Badan hukum asing yang memiliki perwakilan resmi di Indonesia
- Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Tata cara hukum meningkatkan Hak Pakai menjadi Hak Milik adalah sebagai berikut.

- Pastikan properti tersebut layak ditingkatkan statusnya jadi hak milik. Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998;

  *"status hak milik dapat diberikan atas tanah hak pakai yang dijadikan rumah tinggal milik perseorangan atau individu yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) dan memiliki luas 600 meter persegi atau kurang."*
- Pastikan bahwa status properti tersebut belum beralih hak.
- Peningkatan status hak pakai menjadi hak milik harus dilakukan sebelum jangka waktu penggunaan berakhir untuk menghindari sengketa.
- Meng ajukan surat permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya tempat properti itu berada, dengan membawa berkas-berkas berikut ini:

  a. Sertifikat tanah yang bersangkutan.
  b. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
  c. Surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan setempat
  d. Fotokopi SPPT PBB terakhir, khusus tanah seluas 200 meter persegi lebih.
  e. Bukti identitas pemohon seperti KTP dan KK.
  f. Menyertakan formulir dari kantor pertanahan.
  g. Surat keterangan waris atau akta waris (jika properti warisan).
  h. Surat kuasa dan fotokopi kartu identitas penerima kuasa (jika dikuasakan).

Diluar UUPA, terdapat berbagai kepemilikan tanah berstatus belum ber Sertifikat Hak Milik (SHM), antara lain tanah girik, ketitir, petok D, rincik, ketitir, kepemilikan tanah sisa hukum Hindia Belanda seperti *eigendom verponding*, *erfpacht*, *opstaal*, atau *vruchtgebruik*. Girik tanah juga bisa diubah menjadi AJB yang kemudian didaftarkan sebagai SHM atau HGU di Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdekat.

Kelvin Chungu , 2020, menyajikan artikel *Accounting for land in light of IFRS 16 Leases*, menjelaskan bahwa pengukuran hak-pakai atas tanah pemerintah bagi akuntansi Lessee adalah sebagai berikut.

Sejarah mencatat bahwa IFRS 17 sebagai pendahulu IFRS 16 Lease mengunduh kritik-publik tentang nilai-ekonomi sewa-operasional yang setara nilai-ekonomi sewa-keuangan . Pra IFRS 16, biaya transaksi hak-pakai tanah dikapitalisasi sesuai IFRS 16 PPE tanpa penyusutan , angsuran pembayaran tahunan masuk Laporan Laba/Rugi.

IFRS 16 meminta perlakuan yang sama bagi kedua jenis kontrak-sewa tersebut.

Sebagai sebuah studi kasus, bagaimana perlakuan biaya sewa berkala yang dibayar publik kepada pemerintah Zambia ?

Pertama, hukum positif Zambia mengatur bahwa kepemilikan tanah ditangan Presiden Zambia, publik boleh menyewa sepanjang 14 tahun atau 99 tahun, diakui

berdasar nilai wajar hak-pakai-tanah sesuai IFRS Committee's interpretation of September 2012. Penyewa boleh memindah-tangankan/menjual hak-pakai , dan pemerintah boleh membatalkan hak pakai bila penyewa melanggar perjanjian hak-pakai , terutama kewajiban pembayaran sewa dan pajak.

Kedua, hak-pakai dapat diperpanjang tanpa batas , penyewa membayar biaya administrasi perpanjangan hak-pakai sekadarnya , pemerintah boleh menolak permohonan perpanjangan hak-pakai tanpa ganti-rugi.

Ketiga, tanah-hak-pakai tidak diperpanjang kembali ketangan pemerintah, dan pemerintah akan menyewakan kepada warga yang lain, dengan biaya administrasi atau biaya legal sekadarnya, bukan setara harga wajar tanah.

Sesuai IFRS 16, penulis artikel tentang Zambia tersebut di atas berpendapat bahwa (1) biaya awal transaksi sewa dan gunggungan pembayaran sewa-tahunan sepanjang 99 tahun masa sewa di kapitalisasi sebagai hak-pakai terdepresiasi dan (2) gunggungan liabilitas sewa sepanjang 99 tahun juga dinyatakan pada Laporan Neraca entitas penyewa.

## 3. Hak Milik pada Umumnya berimplikasi Hak Pakai

Terdapat pameo " untuk apa memiliki kalau tidak berhak memakai ?. Jual-beli pada umumnya bertujuan perpindahan hak milik yang bermakna hak menguasai dan hak memakai. Bentuk penguasaan/pemakaian suatu hak milik antara lain dengan cara menggunakan sendiri, menyewakan , menjaminkan , digunakan sebagai setoran modal (*inbreng*) PT, di kerjasamakan pada KPBU/KSO, menjadi instrumen investasi antara lain properti investasi atau tersedia untuk dijual. Pasal 570 KUH Perdata adalah sebagai berikut; *Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undangundang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan.*

Berbagai bentuk formal hak milik adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), BPKB , Rekening Deposito atau Tabungan, dan berbagai bentuk kurang formal seperti girik dan ketitir.

## 4. Teori Hak Pakai Terbatas

Pertama, terdapat hak milik dengan hak pakai terbatas, misalnya hibah tanah & gedung dari simpatisan partai politik tertentu, di batasi penggunaan oleh pemberi hibah hanya untuk kegiatan partai, tak boleh di komersial kan misalnya disewakan atau di gunakan untuk keperluan lain seperti hotel atau toserba, tak boleh di hadiahkan atau dijual.

Kedua, pada berbagai yuridiksi hukum , rumah tinggal pada lingkungan hunian tertentu tak dapat dikonversi menjadi pabrik, bengkel , kantor komersial, rumah hiburan atau rumah makan. Terdapat hak pakai terbatas karena alasan teknis, sebuah bangunan dengan izin usaha perkantoran secara teknis tak dapat di ubah menjadi sebuah hotel , karena struktur bangunan yang berbeda[1]. Tatkala memperoleh izin usaha hotel, bangunan perkantoran tersebut karena alasan teknis peruntukan , harus dibongkar rata-tanah, untuk dibangun kembali menjadi sebuah hotel.

Hak pakai terbatas atau bertujuan khusus antara lain berbentuk sewa berkonsesi (*concessionaly lease*) taman nasional, pantai, jeram/air terjun, hutan lindung & swaka alam tertentu, yang diberikan pemerintah AS kepada pihak swasta untuk dikelola.

## 5. Perbedaan Istilah Rental dan Leasing.

Hak pakai (*right of use*) dalam sewa ( rental) dan dalam perjanjian SGU ( *leasing* ) mempunyai persamaan/perbedaan sebagai berikut. Jana Freer, 2022, menyajikan makalah berjudul *Lease vs. Rent: What is the Difference?*, menjelaskan berbagai hal sebagai berikut. Dalam dunia real-estate, perbedaan penggunaan istilah rental agreement vs lease agreement adalah sebagai berikut.

Perjanjian sewa properti menggunakan istilah rental bersifat jangka pendek, pada umumnya berbasis bulanan, sedang perjanjian sewa properti menggunakan istilah leasing pada umumnya berbasis tahunan.

- Sewa berbentuk rental seringkali berupa sewa suatu bagian tertentu dari properti saja, misalnya sewa sebuah ruang tidur hotel atau sewa sebuah *cottage*, sebagai bagian dari sebuah properti yang dimiliki pemilik properti. Pemilik properti mungkin tinggal dalam properti tersebut. Secara bulanan, untuk bulan yang akan datang, pemilik properti berhak mengubah syarat sewa secara sepihak.
- Sewa berbentuk *lease* berdasar perjanjian-berjangka-waktu antara lessor dan lessee, pada umumnya menggunakan basis tahunan. Perjanjian tahunan tak selalu diperpanjang pada akhir kontrak, dapat berbentuk perjanjian tahunan dengan syarat diperbarui. Pada akhir perjanjian sewa berbasis lease, penyewa mungkin diberi hak menyewa secara bulanan. Pada awal perjanjian sewa berbentuk *lease*, pemilik properti dapat menanyakan , apakah penyewa berminat memiliki properti tersebut dan menawarkan opsi memilikinya dan keduabelah pihak setuju bahwa setiap pembayaran lessee adalah angsuran pembelian properti tersebut.

[1] Setiap kamar hotel di konversi menjadi ruang kantor menyebabkan setiap ruang kantor memiliki kamar mandi. Sebaliknya adalah sulit, setiap ruang kantor diubah menjadi kamar tidur hotel , secara teknis tidak ekonomis, karena tak ada sistem aliran air kamar mandi pada tiap ruang kantor.

- Pada perjanjian sewa berbasis leasing, mungkin disepakati harga sewa sudah/belum termasuk tagihan listrik , air dan sekuriti. Penyewa dapat membayar sendiri tagihan PLN,PAM dan jasa sekuriti, diluar biaya sewa berbasis leasing.

## 6. Perbedaan Lease, Rental dan Beli Angsuran ( installment purchase).

Sumber NTT TC Leasing Co , 2022, menyajikan artikel berjudul *The differences between leases, rentals, and installments* , menyajikan tabel sebagai berikut.

| **Wilayah rbandingan** | **SGU Keuangan** | **SGU Operasional** | **Rentals/Sewa** | **eli Berbasis Angsuran** |
|---|---|---|---|---|
| **Pelanggan** | la umumnya korporasi, lalu perorangan | da umumnya korporasi, lalu perorangan | elompok besar korporasi atau kelompok orang | Kelompok orang, lalu korporasi |
| **Jenis** | utama mesin & sarana baru, untuk keperluan bisnis | lesin/sarana umum siap pakai | Mesin/sarana umum siap pakai | Mesin/sarana umum siap pakai untuk bisnis, berfungsi umum ata khusus, baru atau bekas |
| **Tujuan enggunaan** | suai untuk penggunaan jangka-panjang | esuai untuk penggunaan jangka-pendek | esuai untuk penggunaan sementara | esuai untuk penggunaan terus menerus jangka-panjang |
| **Cara pilih** | anggan memilih model secara bebas | langgan memilih model secara bebas | han perusahaan pesewaan dan kondisi persediaan | elanggan memilih model secara bebas |
| **Periode kontrak** | iode lumayan panjang, rerata 6 tahun | Satu sampai 3 tahun | ngka pendek dalam hari, minggu, bulan | Jangka cukup panjang, sekitar 3 tahunan |
| **Cost Biaya** | ebih murah dibanding rental, setara beli dengan cicilan. | Lebih murah dibanding SGU, rental dan beli cara cicilan. | ing mahal dibanding SGU dan beli cicil. | Lebih murah dibanding rental, setara SGU. |
| **Pemutusan Kontrak ngah-Jalan** | Pada umumnya tak ngkin, mungkin setelah pembayaran tertentu | Diizinkan untuk suatu periode \waktu tertentu | izinkan seteloah periode waktu tertentu | Pada umumnya tak imungkinkan, mungkin elah pembayaran tertentu |
| **epemilikan** | Entitas SGU | Entitas SGU | Entitas pesewaan/rental | a umumnya milik penjual |
| **ada Akhir Kontrak** | gembalian barang atau perpanjangan ontrak dengan biaya kecil | ngembalian barang atau perpanjangan kontrak dengan biaya kecil | Properti dikembalikan | erpindahan kepemilikan properti |

## 7. Perbedaan Sewa-keuangan (Capital Lease) dan Sewa-Beli (Hire Purchase)

Hak pakai ( *right of use*) dalam SGU Keuangan/Modal dan dalam perjanjian Sewa-Beli mempunyai persamaan/perbedaan sebagai berikut.

| **SGU Keuangan / Financial Lease** | **Beli Sewa / Hire Purchase** |
|---|---|
| ecara hukum kepemilikan aset pada lessor, lessor mbatalkan pengakuan atas aset SGU, menimbulkan akun piutang. | |
| essee berhak beli aset kalau SGU berbentuk SGU angan/Modal , lessee menimbulkan aset hak pakai ( right of use). | nyewa mempunyai hak beli hanya setelah membayar seluruh angsuran/cicilan. Terdapat proses hukum resmi peralihan hak milik. |
| epemilikan dapat dialihkan pada akhir kontrak SGU | Kepemilikan di alihkan pada akhir kontrak, pengalihan kepemilikan dilakukan oleh pemilik aset setelah memeriksa keberesan seluruh cicilan kontrak sewa-beli. |

| | |
|---|---|
| Keuangan/Modal.<br>Biasanya, aset dikapitalisasi sebagai rencana gunggungan pembayaran dalam nilai-kini( present value), disamping pembukuan aset terdapat pula pembukuan utang SGU Keuangan /Modal akibat pengalihan kepemilikan. | Penyewa tak boleh mengakui aset sewa-beli pada Laporan Neraca kalau tidak ada bukti serah terima kepemilikan. |
| Penyusutan aset SGU operasional dilakukan emilik /lessor , kecuali aset SGU Keuangan/Modal (versi IAS 17). | ıyusutan aset sewa-beli dilakukan oleh penyewa , karena aset sedang di pakai penyewa pasti dialihkan kepada nya. |
| Pembayaran sewa mencakupi biaya ( cost ) aset tersebut. | icilan mencakupi pembayaran pokok dan bunga, bunga pada umumnya menggunakan tarif tetap ( flat rate). |
| GU Keuangan/Modal berdurasi waktu lebih panjang karena biaya/cost aset cukup besar. | Sewa-beli berdurasi waktu lebih pendek dibanding SGU Keuangan/Modal , karena besar biaya/cost aset relaitif lebiuh kecil dibanding SGU Keuangan/Modal. |
| Pada kontrak SGU Operasional, lessor bertanggungjawab memelihara aset SGU. | Penyewa wajib memelihara aset sewa-beli. |
| ak ada pembayaran uang-muka pada kontrak SGU Keuangan/Modal. | rdapat uang muka sewa-beli dalam skema kontrak sewa-beli. |

Surbhi S, 2018, menyajikan artikel berjudul *Difference Between Hire Purchasing and Leasing*, antara lain menyajikan tabel sebagai berikut.

| **Dasar perbandingan** | **Sewa Beli** | **SGU/ Leasing** |
|---|---|---|
| SAK | Tidak ada SAK khusus sewa-beli. Berorientasi pada SAK AT/PPE. | AS- 19 |
| nbayaran Awal / Down Payment | Diwajibkan | Tidak wajib |
| Angsuran/Installments | Pokok ditambah bunga | ıya/cost menggunakan aset |
| Jenis aset | Kendaraan dll. | operti, tanah dan bangunan. |
| Kepemilikan | Kepemilikan dialihkan kepada penyewa kalau telah melunasi angsuran terakhir. | ık ada alih hak-milik kalau GU Operasional, alih hak-milik berdasar klausula SGU Keuangan/Modal. |
| Pemeliharaan dan Reparasi aset | Penyewa/pembeli | Diatur dalam kontrak SGU |
| Imbalan | Pembayaran awal ditambah angsuran/cicilan | Sewa SGU |
| Durasi waktu | Jangka pendek | ebih panjang dari periode wa-beli , sampai berjangka panjang. |

## 8. Perbedaan Sewa Beli ( Hire Puschase) dan Pembelian Angsuran ( Installment Purchase)

Hak milik dan hak pakai (*right of use*) dalam sewa-beli dan dalam perjanjian pembelian angsuran /cicilan mempunyai persamaan/perbedaan sebagai berikut. Situs Finance Management, 2022, menyajikan artikel berjudul *Difference between Hire Purchase vs. Installment Purchase System*, menayangkan tabel sebagai berikut.

| Dasar | Beli Angsuran/Cicilan | Sewa Beli |
|---|---|---|
| Saat kepemilikan | Awal transaksi | khir transaksi, setelah angsuran terakhir |
| ak menghentikan ditengah kontrak | Tidak ada | Pesewa berhak menghentikan ontrak sedang berlangsung dan meminta aset dikembalikan |
| Pembayaran | Berkala sesuai kontrak | Bulanan sesuai kontrak |
| Risiko atas barang dan kewajiban pemeliharaan | isiko terletak pada pembeli sejak awal kontrak | Risiko terletak pada pesewa, sampai serah terima barang kepada pembeli |
| Hak jual | Hak jual dimiliki oleh pembeli karena telah menjadi pemilik barang pada awal kontrak. | Hak jual pada pesewa karena masih menjadi pemilik barang sampai paska angsuran terakhir dan nsaksi serah terima kepemilikan barang. |

## 9. Berbagai Hukum Positif yang Mengandung Unsur Hak-Pakai ( Right of Use)

Secara umum IPSAS 43 atau IFRS 16 berlaku bagi semua jenis transaksi yang menyebabkan timbulnya hak-pakai ( *right of use*) , bukan terbatas pada transaksi dilakukan perusahaan SGU ( *leasing company*) atau transaksi masyarakat/pemerintah dengan perusahaan SGU dalam bentuk Operating/Finance Lease saja. IPSAS 43 berlaku atas segala jenis kontrak yang menyebabkan timbulnya hak pakai , liabilitas dan pembayaran berkala/sekaligus penerima hak pakai.

Kita sama mafhum bahwa SAK tersebut di atas bukan sebatas untuk *leasing company* atau nasabah perusahaan sewa-guna-usaha ber izin-usaha. *Right of Use of Asset* dapat berbentuk hak pakai tanah negara dan hak pinjam-pakai, hak sewa dan sewa-operasional (*operating lease*) , hak pakai wajib berkonsekuensi beli ( *hire purchase*), hak pakai boleh beli ( *financial lease*), hak pakai bersebutan hak eksploitasi SDA, HPH , hak pakai terselubung berbagai izin peruntukan misalnya HGB, izin menggunakan jalur atau trayek , dan banyak-lagi.Hak pakai dapat timbul karena perjanjian antara pihak swasta, pihak swasta dengan pihak pemerintah, dan antar pihak pemerintah , mencakupi transaksi sewa-menyewa, franchise ( sewa merek , metode operasional dan tatacara manajemen) seperti restoran Tony Romas, Kentucky Fried dll., hak cipta dan berbagai hak lain.

Sekitar 15 jenis hak pakai terurai di bawah ini mungkin berpotensi dibukukan sebagai aset hak-pakai. Sumber IPSASB, Staff question and answers, 2017, menyatakan bahwa IPSASB tak cukup kemampuan untuk menerbitkan tafsir materialitas. Dokumen IPSASB 2017 tersebut memberi pencerahan berbagai hal sebagai berikut. Perlakuan IPSAS boleh diabaikan untuk berbagai informasi/hal tak-penting/tidak material . Informasi/hal penting/tak penting ( *significant/insignificant*) secara kualitatif & kuantitatif di ukur dengan berbagai pertimbangan, antara lain adalah peran strategis hak pakai , jenis & ukuran besar (size) aset/transaksi relatif terhadap besar aset/transaksi entitas. Pengabaian atau pernyataan akuntansi keliru tergolong bersifat material tatkala berpengaruh pada (1) pemahaman-akan dan/atau (2) pengambilan keputusan berbasis LK. Terkait makalah ini, IPSAS 1 mengisyaratkan kalau entitas LK memiliki berbagai jenis hak-pakai berderajat imaterial satu-persatu, maka kumpulan berbagai hak-pakai itu dapat dinyatakan pada lembar depan LK ( laporan neraca) atau diungkapkan pada CALK. IPSASB menyarankan para pengguna IPSAS mengambil hikmah berbagai sumber kompeten di luar ranah IPSAS, seperti IASB Innitiatives, ISA terbitan IAASB dan/atau ISSAI terbitan INTOSAI. Ashish Kumar Srivastav, 2022,menyajikan artikel berjudul *Materiality Concept*, antara lain menyatakan bahwa perbedaan lebih besar dari 5 % terhadap laba-sebelum pajak atau 0.5% pendapatan penjualan bolehlah dipandang sebagai persoalan cukup besar, perbedaan 0.5 %jumlah aset atau 1 % jumlah ekuitas pada Laporan Neraca bolehlah dianggap sebagai persoalan cukup besar.

Sumber Wiki Accounting, 2022, menyajikan artikel *What Does Materiality in Audit and Accounting?* Menjelaskan berbagai hal antara lain sebagai berikut. Contoh batas pertimbangan kuantitatif untuk materialitas misalnya.

- *5% to 1% of Sales Revenue*
- *1% to 2% of Total Assets*
- *1% to 2% of Gross profit*
- *2% to 5% of Shareholders Equity*
- *5% to 10% of Net Profit*

Pertimbangan kualitatif tentang materialitas antara lain adalah sebagai berikut.

- Pembayaran ilegal secara kuantitatif tidak material secara kuantitatif , mungkin material secara kualitatif.
- Salah-saji atau pengabaian informasi yang penting bagi pembaca LK cq pengambil keputusan berbasis LK.

Pertimbangan kualitatif aspek materialitas hak-pakai terkait

- Apabila sebuah ATB Hak Pakai merupakan dasar utama eksistensi/kegiatan utama sebuah entitas, misalnya Franchise, maka hak pakai tersebut tergolong material.
- Nilai historis transaksi perolehan suatu hak pakai tidak material, nilai pasar hak pakai yang tidak dapat atau dapat diperdagangkan tersebut amat besar dan memenuhi dimensi kuantitatif materialitas.
- Nilai historis transaksi perolehan suatu hak-pakai / perizinan-pakai tidak material, namun tanpa hak pakai tersebut, entitas tak dapat beroperasi.
- Sekumpulan hak pakai sinergestis bernilai ekonomi amat besar, misalnya hak-pakai timbul dari transaksi-leasing karena entitas LK memiliki Izin Usaha,Izin Tempat Usaha, izin bidang usaha pariwisata , restauran , tempat hiburan dan hotel, franchise dan izin pakai nama hotel internasional tertentu.

- Terdapat hak-pakai dengan kewajiban tertentu, misalnya perolehan HPH menimbulkan kewajiban reboisasi dan IHH, perolehan izin pertambangan berkonsekuensi kewajiban-reklamasi bekas tambang dengan kondisi alam carut-marut , diakuntansikan sesuai IPSAS 43 /IFRS 16.
- Terdapat berbagai jenis hak-pakai berumur terbatas, namun dapat diperbaharui/diperpanjang tanpa-biaya material, dapat diperjual belikan, dapat diwariskan/di hibahkan, sesungguhnya terkatagori sebagai hak-pakai nirbatas-waktu.

Pada awal pengakuan, Aset Hak Pakai pada LK Lessee adalah jumlah awal liabilitas sewa ditambah pembayaran sewa sebelum kontrak sewa + biaya perolehan kontrak-sewa dikurangi berbagai potongan yang diberikan oleh pemilik aset. (The ROU asset is calculated as: The initial amount of the lease liability + Lease payments made to the lessor before the lease commencement date + Initial direct costs incurred - Lease incentives received = ROU asset). IFRS 16 meminta perhatian khusus pada aset tanah yang pada umumnya ber-umur-ekonomi nirbatas (IFRS 16.B55-B57), sehingga jangka-waktu kontrak leasing tak-dapat disetarakan umur aset sewa-guna-usaha , kecuali jangka-waktu perjanjian lease amat panjang. Sebagai misal, IFRS 16 / IPSAS 43 diterapkan di negara Zambia karena tak ada hak milik atas tanah oleh penduduk, sedang hak pakai berdurasi sampai 99 tahun.

Pada awal kontrak sewa, lessor membatalkan pengakuan aset tersewa dalam LK cq Laporan Neraca nya, karena mengakui piutang lease sebesar investasi neto pada lease (IFRS 16.67), sebesar nilai-kini penerimaan tagihan piutang lease oleh lessor pada paket finance lease ditambah nilai-residu tak-berjamin/pasti yang di-akru oleh lessor(IFRS 16.Appendix A). Penerapan IPSAS Sewa tak seberapa mudah bagi pemerintahan NKRI yang memberikan hak-pakai tanah-garapan kepada penduduk NKRI.

Penerapan IPSAS Sewa menjadi amat berguna tatkala DKI tidak lagi menjadi ibu kota pemerintahan ; yang menyebabkan berbagai gedung kosong disewakan dan/atau dijual pemerintah kepada swasta dengan metode hire-sales setara *hire-purchase*, *installment sales* , bahkan mungkin menggunakan hampiran jual-beli mirip *capital-lease*. Diramalkan penulis,terdapat gedung kosong yang disewakan saja, setara *operating lease* .Pemerintah sebagai lessor menerapkan IPSAS 43 yang mengklasifikasi berbagai kontrak tersebut diatas, selain jual-putus (ordinary sales).

Terdapat jenis hak pakai yang dapat diperbarui/diperpanjang hampir tanpa batas. Sesuai IFRS 16, (1) biaya awal transaksi sewa dan gunggungan pembayaran sewa-tahunan , misalnya sepanjang 99 tahun masa sewa di kapitalisasi sebagai hak-pakai terdepresiasi dan (2) gunggungan liabilitas sewa sepanjang 99 tahun juga dinyatakan pada Laporan Neraca entitas penyewa. Maka, bila material, berbagai jenis hak-pakai di bawah ini berpotensi muncul pada LK Lessee dan/atau LK Lessor entitas pemerintahan.

## 9.1.Hak Eksploitasi Tambang

Hak eksploitasi tambang adalah jenis hak pakai khusus dengan hak mengambil kandungan isi pada sebidang tanah atau kawasan tertentu. Hak eksploitasi tambang adalah hak yang diberikan oleh pemilik tanah cq pemerintah kepada penyewa untuk mengeksploitasi suatu

tanah tertentu, misalnya menambang kandungan mineralnya, sebagai sebuah sistem yang umum berlaku di berbagai negara, berdasar sumber lemigas.esdm.go.id, pada situs Glosarium.org .

Sumber Earth Track, 2022, menyajikan artikel ***In Depth: Natural Resource Leasing Basics*** , menjelaskan bagaimana pemerintah (AS) melakukan kegiatan sewa ( leasing) , antara lain sebagai berikut.

- Pemerintah memberi subsidi kepada penyewa.
- Pemerintah menjaga agar kegiatan penyewaan ( leasing) tidak mengakibatkan kerusakan kualitas lingkungan hidup.
- Elemen kontrak sewa SDA mencakupi

  a. Lokasi dan Ukuran Besar. Lokasi adalah wilayah geografis diminati penyewa untuk di eksploitasi.
  b. Kontrak sewa berjangka waktu tertentu, misalnya untuk migas AS sekitar 10 tahun, pada berbagai negara kontrak diberikan sampai penyewa menghabiskan kandungan migas di perut bumi.
  c. Jaminan keuangan diberikan oleh penyewa untuk pemulihan kualitas lingkungan hidup , pada kenyataannya sering tidak memadai untuk biaya pemulihan.
  d. Syarat pembayaran sebuah kontrak sewa SDA mencakupi royalti, sewa(rental) dan bonus. Royalti sebagai sebuah bentuk berbagi-risiko adalah % nilai produksi ( kuantitas dan harga pasar produksi) dibayar penyewa kepada pemerintah. Rental tetap diterima pemerintah walau tak-ada hasil produksi , rental bisa jadi dihentikan (oleh sebagian bentuk kontrak SDA) tatkala produksi mulai dan rolyalti di bayar. Bonus adalah imbalan kagetan diberikan penyewa tatkala hasil sewa jauh di atas ekspektasi penyewa.

Nilai kontrak sewa SDA tergantung (1) besar deposit di perut-bumi / di permukaan-bumi, (2) harga pasar produk mentah/jadi SDA tersebut, (3) studi kelayakan peluang/risiko pendapatan/laba entitas penyewa , dan (4) taksiran biaya eksplorasi tambang oleh penyewa, taksiran biaya organisasi/produksi/pemasaran /penjualan hasil produksi SDA oleh penyewa.

Risiko mencakupi kegagalan eksplorasi, biaya eksploitasi ternyata jauh lebih besar dari perkiraan pra-kontrak, terdapat kasus tambang dengan biaya eksploitasi lebih besar dari hasil produksi/penjualan sehingga tidak *going concern*, terdapat risiko kagetan seperti bencana-alam, tuntutan ganti-rugi publik, perubahan tarif pajak dan bunga-bank , huru-hara sosial (*social unrest*) pada lokasi tambang. Untuk mengurangi risiko, penyewa menuntut klausula bagi-risiko dengan pemerintah cq pemilik SDA, meminta portofolio geografis untuk izin eksplorasi, mengurangi kewajiban tetap ( fix) pada kontrak-sewa, meminta fasilitas *tax holiday* , meminta *"job"* lain kepada pemerintah, misalnya areal baru, jenis tambang yang lain, meminta subsidi. Hanya birokrasi yang bersih KKN yang ideal melakukan kegiatan leasing SDA.

## 9.2.Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak-pakai bertujuan khusus untuk mengusahakan tanah yang dikuasai cq dimiliki , tak boleh digunakan untuk hal lain. Sebagai misal, HGU diberikan oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan. ATB HGU adalah komoditas ekonomi yang bernuansa/setara hak-milik karena itu sah

sebagai aset hak-pakai ( *right of use*) entitas LK , dalam hukum positif NKRI , ATB HGU dapat diperjual-belikan, aset sebagai sarana tukar menukar/barter/tukar guling, HGU sebagai harta/aset yang digunakan penyertaan modal berbentuk inbreng, HGU juga berguna sebagai bagian partisipasi KPBU atau KSO, dalam hukum positif HGU di hibahkan, HGU diserahkan sebagai hadiah, sebagai sumbangan, sebagai donasi, hukum positif mengakui ATB HGU sebagai barang karena HGU dapat di gadai kan , HGU lazim sebagai agunan kredit , terdapat akta pewarisan HGU.

Hak guna usaha diatur dalam Pasal 28 - 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam UUPA kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk usaha pertanian, perikanan atau peternakan.

Subyek Hak Guna Usaha termaktub pada Pasal 30 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah (1) Warganegara Indonesia, (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak & Kewajiban Pemegang HGU mencakupi ketentuan bahwa pemegang HGU berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang **dipunyainya** untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan, berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk (1) Dalam upaya memperoleh HGU, membayar tunai pada proses perolehan HGU untuk pemasukan /pendapatan negara, (2) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, (3) Mengusahakan sendiri tanah tersebut dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha yang ditetapkan oleh instansi teknis, (4) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada di lingkungan areal tanah tersebut, (5) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan yang berlaku, (6) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan tanah tersebut, (7) Menyerahkan kembali tanah tersebut kepada negara setelah hak guna usaha berakhir, (8) Menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah hapus tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan,(9) pemegang hak guna usaha dilarang untuk menyerahkan pengusahaan tanah tersebut kepada pihak lain, kecuali diperbolehkan menurut ketentuan yang berlaku, (10) Pemegang hak guna usaha yang tanahnya mengurung / menutup pekarangan / bidang tanah lain sehingga menghalangi lalu lintas umum dan/atau jalan air , wajib memberikan jalan keluar & jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung tersebut.

Terjadinya Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut. Hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu melalui keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat

yang ditunjuk. Pemberian hak guna usaha wajib didaftarkan di buku tanah pada Kantor Pertanahan dan terjadi sejak didaftarkan. Adapun tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah tanah negara. Apabila tanah tersebut berupa kawasan hutan, maka pemberian hak guna usaha dapat dilakukan setelah tanah tersebut dikeluarkan dari status kawasan hutan. Apabila tanah yang akan diberikan dengan hak guna usaha sudah dikuasai suatu badan dengan hak tertentu yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemberian hak guna usaha dapat dilaksanakan setelah penguasa tanah melakukan pelepasan hak atas tanah itu. Apabila di atas tanah yang akan diberikan hak guna usaha terdapat tanaman atau bangunan milik pihak lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka pemilik tanaman atau bangunan tersebut berhak untuk mendapatkan ganti rugi dari pemegang hak guna usaha.

Sepanjang material, sesuai IFRS 16, (1) biaya awal perolehan HGU sepanjang 60 tahun masa sewa di kapitalisasi sebagai hak-pakai terdepresiasi dan (2) gunggungan liabilitas sewa sepanjang 60 tahun wajib dinyatakan pada Laporan Neraca entitas penyewa.

Jangka Waktu Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut. Hak guna usaha diberikan untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ( sehingga jumlah tahun HGU tersebut 60 tahun), kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama (Pasal 8 PP 40/1996 juncto Pasal 29 UUPA) , sehingga mirip dengan hak-milik. Adapun syarat untuk perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha adalah sebagai berikut:

- Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
- Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu merupakan warganegara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).

Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak guna usaha wajib diajukan paling lambat dua tahun sebelum berakhirnya hak guna usaha. Perpanjangan atau pembaruan tersebut juga wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Pada tataran hukum NKRI, ATB HGU setara kepemilikan AT Berwujud , sehingga sebagai komoditas bernilai ekonomi, HGU dapat beralih/ dialihkan kepada pihak lain dengan cara:

- Jual beli;
- Tukar menukar;
- Penyertaan dalam modal;
- Hibah;
- Pewarisan.

Peralihan ATB HGU wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Apabila peralihan ATB HGU dilakukan melalui jual beli (kecuali lelang), tukar menurkar, penyertaan dalam modal dan hibah, maka transaksi wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terhadap peralihan ATB HGU yang dilakukan melalui jual beli secara lelang, wajib dibuktikan melalui Berita Acara Lelang. Peralihan ATB HGU karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris.

Hapusnya ATB Hak Guna Usaha adalah sebagai berikut. Hak guna usaha hapus karena (Pasal 34 UUPA):

- Jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;
- Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- Dicabut untuk kepentingan umum (berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya);
- Diterlantarkan;
- Tanahnya musnah, misalnya pulau tenggelam
- Orang atau badan hukum yang mempunyai HGU tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak , sehingga wajib melepaskan/mengalihkan HGU paling lambat satu tahun.

Terhadap tanah yang HGUnya hapus karena ketentuan tersebut, maka tanah HGU menjadi tanah negara.

## 9.3.Hak Pakai Atas Dasar Kepercayaan

Pada perikatan kredit investasi dan/ atau modal kerja, aset tetap, ATB dan persediaan di ikat sebagai agunan kredit oleh bank, namun debitur harus tetap beroperasi seperti biasa agar dapat memperoleh penghaslan dan melunasi pokok & bunga kredit, sehingga bank menyerahkan kembali segala jaminan tersebut atas dasar-kepercayaan kepada debitur untuk di operasikan secara komersial , dalam perikatan hukum berbentuk *fiduciary eigendom overdracht* ( feo), adalah hak pakai atas barang dijaminkan (*right of use collateral*). Pasal 3 huruf a UU Nomor 42/1999 tentang jaminan fidusia menerangkan bahwa bagi bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, maka dapat dijadikan objek jaminan fidusia.Pasal 1 angka 2 UU 42/1999 menyatakan bahwa salah satu objek jaminan fidusia adalah benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT. Terdapat persamaan/perbedaan antara feo ( hak pakai agunan) dengan *sales & leaseback.*

## 9.4.Hak Pakai Tanah Garapan

Hak pakai ( *right of use*) penggarap bukan pemilik atas suatu tanah negara sebagai tanah garapan adalah sebagai berikut. Situs asriman.com, 2022, menyajikan makalah berjudul *Cara Meningkatkan Status Tanah Garapan Menjadi SHM*, menjelaskan hak-pakai (right of use) berbentuk tanah garapan sebagai berikut. Selain girik, terdapat berbagai status tanah yang belum ber sertifikat, diantaranya adalah tanah garapan. Tanah garapan adalah tanah yang belum dilekati sesuatu hak , sedang dikerjakan atau diambil manfaatnya oleh penggarap. Penggarap tanah dengan persyaratan tertentu dapat mohon suatu hak atas tanah tersebut. Penggarap adalah pihak yang mengerjakan dan mengambil manfaat tanah , berdasar surat garapan yang diterima dari pihak yang berhak atau pemilik, pada umumnya Negara. Dengan demikian jenis garapan dapat dikatakan sebagai tanah negara , yang dipakai penggarap , berdasarkan surat garap. Tanah garapan dapat dioper-alihkan penggarap kepada pihak lain, dimana penggarap pertama akan menerima ganti rugi terhadap tanah garapan yang dialihkan tersebut. Oper-alih ini harus dilakukan dengan akta Notaris , menunjukkan derajat hak-pakai sebagai ATB. Pemegang hak garap terakhir dapat memohon sertifikat atas tanah yang digarapnya, dilengkapi rencana peruntukan tanah atau Advis Planning Tata

Ruang**,** apakah untuk hunian, kantor, hunian vertikal, sarana pendidikan, kantor pemerintahan, Penyempurnaan Hijau Taman atau PHT, sarana olah raga, pemakaman, industri , pergudangan, lahan pertanian dan/atau perkebunan dan lain-lain, dilengkapi surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah yang diterbitkan Lurah atau Kades.

Situs Caping, 2020, menyajikan artikel berjudul *Jangan Bingung, Inilah 6 Contoh Surat Tanah Garapan yang Baik dan Benar Terlengkap Tahun 2021* , antara lain mengungkapkan berbagai hal sebagai berikut. Pengertian tanah garapan terdapat pada Keputusan Kepala BPN No.2/2003, tentang Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota, menjelaskan bahwa tanah garapan adalah sebidang tanah yang sudah/belum dilekati dengan sesuatu hak yang dikerjakan/dimanfaatkan oleh pihak lain, dengan/tanpa persetujuan yang berhak dengan atau tanpa jangka waktu tertentu. Status tanah garapan dapat digolongkan sebagai tanah negara atau tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dan badan hukum.

Berbagai contoh Surat Tanah Garapan adalah sebagai berikut.

***1. Contoh Bentuk Surat Keterangan Tanah Garapan***

*SURAT KETERANGAN GARAPAN*
*NOMOR : __ /__ / __ /__*

*Yang bertanda tangan di bawah ini:*

*Kepala Dusun:*

*Kepala Desa/Kelurahan:*

*menerangkan bahwa:*

*Nama:*
*Umur:*
*Pekerjaan:*
*Alamat:*

*Benar menguasai/memiliki sebidang tanah garapan berupa kebun seluas …….m2 yang terletak di Dusun ……Desa/Kelurahan……Kecamatan ……Kabupaten ……,yang digarap sejak tahun……sampai sekarang.*

*Adapun Nomor SPPT: ……Nomor Blok ……dengan batas-batas sebagai berikut:*

*Sebelah Utara berbatasan dengan……, sebelah Timur berbatasan dengan……, sebelah Selatan berbatasan dengan……, dan sebelah Barat berbatasan dengan……*

*Bahwa atas tanah tersebut adalah sebidang tanah kebun milik……dengan riwayat penguasaan tersebut pada mulanya dikuasai oleh……kemudian beralih kepada……karena……*

*Bahwa hingga saat ini tanah garapan tersebut tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun dan tidak terdapat kepentingan orang lain.*

*Tanah garapan tersebut tidak direncanakan untuk kepentingan umum, tidak dalam kawasan hutan, status lahan tidak dalam areal kawasan HPH/HGB, Perusahaan BUMN atau Perusahaan Persero lainnya.*

*Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan seperlunya.*

*Dikeluarkan di: ……*
*Pada Tanggal: ……2021*

*Kepala Desa/Lurah* *Kepala Dusun*

_____ _____

2. ***Contoh Bentuk Surat Perjanjian Garap Tanah***

*Saya sebagai Pihak I (Pertama) yang berketerangan sebagai berikut:*

*Nama:*
*Alamat:*

*Mengizinkan tanah yang berlokasi di Blok …… No. SPPT……untuk digarap oleh Pihak II (Kedua) yang berketerangan sebagai berikut:*

*Nama:*
*Usia:*
*Alamat:*
*No. KTP:*

*Dengan kesepakatan sebagai berikut:*

1. *Hasil tanaman yang diusahakan oleh Pihak II dibagi sebagai ganti rugi pajak selama perjanjian garap berlangsung.*
2. *Pihak II tidak diperbolehkan mendirikan bangunan, pondok ataupun sejenisnya dan tidak diperbolehkan merusak ataupun mengubah bentuk benteng (galangan) sawah yang sudah ada.*
3. *Perjanjian garap tanah dapat saja diperpanjang jika Pihak II meminta izin terlebih dahulu kepada Pihak I.*
4. *Bilamana dikemudian hari perjanjian garap tanah tidak diperpanjang oleh Pihak I usai panen atau gagal panen, Pihak II tidak berhak untuk menolak atau menuntut apa pun.*

*Demikian surat perjanjian garap tanah ini dibuat dan telah disepakati bersama agar tidak ada masalah dikemudian hari.*

*Pihak I* *Pihak II*

*……* *……*

*Saksi-saksi:*

*1.* _____
*2.* _____
*3.* _____

## 9.5.Perjanjian Pinjam Pakai.

Hak Pakai Tanah Garapan diberikan oleh Pemerintah, sementara perjanjian pinjam pakai adalah perjanjian perdata sebagai berikut. Situs ABI Asmana, 2022, menyajikan artikel berjudul Perjanjian Pinjam Pakai ( Bruikleen) menjelaskan bahwa Perjanjian pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara umum membedakan pengertian perjanjian peminjaman menjadi dua hal, selain perjanjian pinjam pakai, dikenal pula adanya perjanjian pinjam pengganti, yang diatur dalam pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 KUH Perdata. *Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya*.

Pasal 1742 KUH Perdata, menyebutkan bahwa : S*egala apa yang dapat dipakai orang dan tidak musnah karena pemakaian, dapat menjadi bahan perjanjian ini*.

Pada prinsipnya, ketentuan yang berlaku dalam perjanjian pinjam pakai adalah :

1. Apabila barang yang dipinjam itu berkurang harganya selama pemakaian dan hal tersebut di luar kesalahan si pemakai, maka pihak peminjam tidak bertanggung jawab atas berkurangnya harga barang tersebut.
2. Apabila peminjam selama memakai barang telah mengeluarkan biaya-biaya sementara, maka peminjam tidak boleh menuntut kembali pada yang meminjamkan, kecuali apabila ada perjanjian yang menyatakan demikian.
3. Apabila pihak peminjam terdiri dari beberapa orang secara bersama-sama, maka masing-masing untuk keseluruhan bertanggung jawab atas barang tersebut.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam perjanjian pinjam pakai adalah :

1. Kewajiban Peminjam.

Kewajiban pihak peminjam diatur dalam pasal 1744 sampai dengan pasal 1749 KUH Perdata, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

a. Berkewajiban menyimpan dan memelihara barang pinjaman sebagai seorang tuan rumah yang baik. Peminjam hanya boleh menggunakan barang yang dipinjam-pakaikan untuk keperluan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Penyimpangan dari hal-hal tersebut dapat diancam mengganti biaya, kerugian, dan bunga.
b. Bertanggung jawab atas kemusnahan barang tersebut, walaupun kemusnahan tersebut terjadi karena suatu kejadian yang tidak disengaja.
c. Memberi ganti rugi atas barang tersebut apabila terjadi kemusnahan sesuai dengan harga taksir yang telah dinilai pada waktu perjanjian itu dibuat akan diganti dengan barang sejenis, sama mutu dan jumlahnya.

2. Kewajiban Yang Meminjamkan.

Kewajiban pihak yang meminjamkan diatur dalam pasal 1750 sampai dengan pasal 1753 KUH Perdata, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

a. Tidak boleh minta kembali barang yang telah dipinjamkan, kecuali telah lewat waktu.
b. Hanya boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewatnya waktu, apabila ada alasan-alasan yang mendesak atau *overmacht* dan terjadi situasi ia sendiri sangat memerlukan barang tersebut.
c. Mengganti biaya yang telah dikeluarkan di peminjam dalam keadaan luar biasa dan sangat diperlukan, yang sifatnya sangat mendesak dan peminjam sendiri tidak sempat memberitahukan hal tersebut.
d. Bertanggung jawab atas kerugian sebagai akibat pihak yang meminjamkan tidak memberitahukan bahwa barang tersebut mempunyai cacat tersembunyi yang diketahuinya.

3. Risiko dan Biaya Dalam Perjanjian Pinjam Pakai.

Mengenai risiko dalam perjanjian pinjam pakai, diatur dalam pasal 1744 dan pasal 1745 KUH Perdata, yang pada garis besarnya adalah :

a. Risiko dalam perjanjian pinjam pakai berada di tangan si pemakai.
b. Apabila barang yang dipinjam musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka peminjam bertanggung jawab atas kemusnahan barang tersebut dan juga bertanggung jawab atas barang-barang yang diakibatkan oleh barang tersebut.

Mengenai biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam perjanjian pinjam pakai berlaku ketentuan sebagai berikut :

a. Terhadap perbaikan-perbaikan kecil, pengeluaran biaya ditanggung oleh peminjam.
b. Terhadap perbaikan-perbaikan besar, pengeluaran biaya ditanggung oleh pihak yang meminjamkan.

Terdapat pula perjanjian pinjam pakai uang. Di dalam kehidupan dan perkembangan masyarakat, perjanjian peminjaman, mempunyai bentuk dan sifat yang lebih khusus, yang dikenal dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian peminjaman yang khusus terjadi terhadap obyek hukum benda yang terjadi di dalam dunia perbankan.

Pengertian perjanjian kredit tidak diatur secara khusus di dalam KUH Perdata, tetapi diatur di dalam Undang-Undang Perbankan.

Setiap perjanjian pinjam pakai dapat berpindah hak dari pihak peminjam yang meminjamkan kepada ahli waris, kecuali dalam perjanjian ditetapkan sebaliknya.

Perbedaan perjanjian pinjam pakai dan perjanjian sewa menyewa :

a. Dalam perjanjian pinjam pakai terjadi dengan cuma-cuma.
b. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat prestasi pihak penyewa untuk membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

## 9.6.**Perjanjian Sewa Menyewa**

Hak sewa adalah *right of use* yang diakui sebagai aset penyewa sesuai IFRS 16 atau IPSAS 43. Hak sewa adalah hak pakai ( *right of use*) bagi pesewa yang memiliki ciri-ciri khusus yang terdapat dalam Penjelasan UUPA Pasal 10 (1) Sifat dan ciri-ciri Tanah dengan Hak Sewa tidak perlu didaftarkan, cukup dengan perjanjian yang dituangkan di atas sebuah akta bawah tangan atau akta autentik dan bersifat pribadi, dan hal ini tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya. Hal ini tidak terputus bila Hak Milik dialihkan, dan dapat dilepaskan serta tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan Hak Tanggungan.

Dalam tataran hak pakai (*right of use*), terdapat berbagai jenis hak sewa seperti sewa kendaraan, sewa rumah, pondokan ( *indekost*), sewa ruang rapat dan kamar tidur di hotel, rental sarana elektronik seperti laptop dan mesin cuci untuk umum, setara operating lease (sewa tanpa opsi ) leasing company.

Diluar wacana butir ini, terdapat (1) hak pakai gratis seperti bus-kota dan mikrolet gratis wilayah DKI, (2) pesewaan sekuriti profesional dan sekretaris notulis rapat profesional.

Perjanjian perdata sewa menyewa mirip konsepsi *operating lease*, merupakan transaksi komersial bagi pesewa, penyewa memperoleh hak-pakai dari pemilik aset sebagai pesewa , pesewa memperoleh penghasilan sewa. Situs ABI Asmana, 2022, menyajikan artikel berjudul Perjanjian Sewa Menyewa, menjelaskan antara lain bahwa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Apa yang dimaksud dengan sewa menyewa, diatur dalam ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa :

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

Beberapa Hal Penting dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, ada beberapa hal yang mesti diperhatikan, yaitu :

1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan.
Kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam pasal 1550 KUH Perdata, yang

menyebutkan bahwa : *Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk :*

a. *Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.*
b. *Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.*
c. *Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.*

2. Kewajiban Pihak Penyewa.

Kewajiban pihak penyewa diatur dalam pasal 1560 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa : P*enyewa harus menepati dua kewajiban utama :*

a. *Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.*
b. *Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.*

Menurut ketentuan pasal 1560 KUH Perdata tersebut, secara sederhana kewajiban pihak penyewa adalah :

a. Memanfaatkan dan merawat barang yang disewanya, sebagaimana miliknya sendiri.
b. Membayar uang sewa sesuai dengan yang telah disepakati.

3. Sifat Perjanjian Sewa Menyewa.

Perjanjian sewa menyewa bertujuan hanyalah memberikan hak pakai **saja** kepada pihak penyewa. Status hak atas benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa dapat juga bukan benda yang berstatus hak milik. Benda disewakan adalah benda berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hal pakai, dan lain-lain, oleh karena itu dalam perjanjian sewa menyewa hak perorangan[2] lebih ppenting dibanding hak kebendaan. Yang dimaksud dengan hak perorangan (*personenrecht*) adalah hak yang terjadi karena hubungan seseorang dengan orang lain. Hal ini diatur dalam buku I KUH Perdata. Sedangkan yang dimaksud dengan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) adalah hak yang terjadi karena hubungan seseorang dengan benda. Hal ini diatur dalam buku II KUH Perdata.

Dalam perjanjian sewa menyewa, pada umumnya apabila terjadi perbaikan-perbaikan pada obyek yang disewakan, berlaku ketentuan :

- Perbaikan kecil (atau yang umum dilakukan, seperti genting bocor, kran air rusak, dan lain-lain) menjadi tanggungan pihak penyewa.
- Perbaikan besar, seperti renovasi, dan lain-lain, menjadi tanggungan pihak yang menyewakan.

[2] Dalam tata hukum, istilah “orang” adalah (1) individu manusia yang mampu bertransaksi legal, dan (2) badan hukum seperti PT.

4. Risiko Sewa Menyewa.

Risiko dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1553 KUH Perdata, yang menyebutkan :

a. *Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum*.

b. *Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi.*

Terdapat dua kemungkinan atas risiko yang mungkin timbul dari perjanjian sewa menyewa menurut ketentuan pasal 1553 KUH Perdata, yaitu :

a. Apabila barang yang disewakan musnah sebagai akibat dari ketidaksengajaan, maka perjanjian sewa menyewa tersebut menjadi gugur demi hukum.
b. Apabila barang yang disewakan musnah sebagian, maka si penyewa mempunyai dua pilihan, yaitu minta pengurangan uang sewa atau minta perjanjian sewa menyewa dibatalkan.

Berkaitan dengan risiko dalam perjanjian sewa menyewa, para pihak dapat menentukan lain sesuai dengan kesepakatan, berdasarkan asas hukum penambahan (*aanvullendrecht*).

Pasal 1570 KUH Perdata, menyebutkan bahwa : *Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan sesuatu pemberhentian untuk itu*.

Pasal 1571 KUH Perdata, menyebutkan bahwa : *Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat*.

Dari ketentuan pasal 1570 dan pasal 1571 KUH Perdata tersebut, menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Dalam hal perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan berakhir demi hukum apabila telah lewat waktu sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Sedangkan apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tidak tertulis (lisan), maka berakhirnya perjanjian sewa menyewa terjadi, apabila salah satu pihak menghendaki untuk diakhirinya perjanjian sewa menyewa tersebut, dengan memberikan tenggang waktu untuk pengosongan obyek sewa menyewa.

Pasal 1579 KUH Perdata, menyebutkan bahwa : *Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya*.

Hak pakai tidak batal tatkala barang-sewaan pada perjanjian sewa-menyewa dijual. Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir apabila benda obyek sewa menyewa tersebut dijual, dihibahkan, atau dipindah tangankan dengan cara apapun oleh pihak yang menyewakan kepada pihak ketiga. Dan di dalam perjanjian sewa menyewa rumah, pihak yang menyewakan mempunyai hak privilege atau hak istimewa, maksudnya adalah bahwa ia dapat menahan segala perabot rumah dan perlengkapan-perlengkapan lain, apabila uang sewa tidak dibayar oleh pihak penyewa.

**Perjanjian Sewa-Menyewa.**

Dibawah ini tersaji berbagai contoh, bukan hukum positif, berbagai bentuk perjanjian sewa menyewa ( hak pakai tanpa opsi beli).

*1.Contoh Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*

*Yang bertanda tangan di bawah ini:*

*Nama : ——————————————————-*
*Umur : ——————————————————-*
*Pekerjaan : ——————————————————-*
*Alamat : ——————————————————-*
*Nomer KTP / SIM : ——————————————————-*
*Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA*

*Nama : ——————————————————-*
*Umur : ——————————————————-*
*Pekerjaan : ——————————————————-*
*Alamat : ——————————————————-*
*Nomer KTP / SIM : ——————————————————-*
*Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA*

*Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa PIHAK PERTAMA selaku pemilik sah telah setuju untuk menyewakan kepada PIHAK KEDUA berupa: Sebuah rumah yang berdiri di atas sebidang tanah yang terletak di ( —— alamat lengkap —— ) dengan luas bangunan [( —) (—luas tanah dalam huruf —)] meter persegi, dengan sertifikat hak milik Nomer ( ——————————- ), gambar situasi Nomer ( ———- ) tanggal ( —- tanggal, bulan, dan tahun —). Selanjutnya kedua belah pihak bersepakat bahwa perjanjian sewa-menyewa antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA ini berlaku sejak tanggal penandatanganan surat perjanjian ini. Adapun syarat-syarat serta ketentuanketentuan dalam surat perjanjian ini diatur dalam 12 (dua belas) pasal, sebagai berikut:*

*Pasal 1*
*Harga Sewa Rumah*

*PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah sepakat untuk menentukan harga sewa atas rumah berikut pekarangannya tersebut di atas dengan nilai sewa [(Rp. ————-,00) (—— jumlah uang dalam huruf —— )] untuk jangka waktu [(—— ) ( — waktu dalam huruf —)]*

*tahun terhitung sejak tanggal ( —- tanggal, bulan, dan tahun —) sampai dengan tanggal ( —- tanggal, bulan, dan tahun —) dan keseluruhan uang sewa tersebut sudah harus dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat penandatanganan surat perjanjian ini.*

*Pasal 2*
*Janji Pihak Penyewa*

*PIHAK PERTAMA menjamin bahwa barang yang disewakan tersebut di atas berikut semua fasilitas-fasilitas yang terdapat di dalamnya adalah hak miliknya dan bebas dari segala tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu PIHAK KEDUA atas penggunaannya selama jangka waktu berlakunya surat perjanjian ini. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian PIHAK PERTAMA ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA.*

*Pasal 3*
*Pihak Penyewa Dilarang*

*Sebelum jangka waktu kontrak seperti yang tertulis pada pasal 1 surat perjanjian ini berakhir, PIHAK PERTAMA tidak dibenarkan meminta PIHAK KEDUA untuk mengakhiri jangka waktu kontrak dan menyerahkan kembali rumah tersebut kepada PIHAK PERTAMA kecuali disepakati oleh kedua belah pihak.*

*Pasal 4*
*Pihak Pesewa Dilarang*

*PIHAK KEDUA dilarang mengalihkan hak atau mengontrakkan kepada PIHAK KETIGA tanpa ijin serta persetujuan dari PIHAK PERTAMA.*

*PIHAK KEDUA tidak dibenarkan untuk mengubah struktur dan instalasi dari rumah tersebut tanpa ijin dan persetujuan dari PIHAK PERTAMA. Yang dimaksudkan dengan struktur adalah sistim konstruksi bangunan yang menunjang berdirinya bangunan rumah tersebut, seperti: pondasi, balok, kolom, lantai, dan dinding.*

*Pasal 5*
*Pihak Sewa Bertanggung Jawab Tertentu*

*PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian.*

*PIHAK KEDUA dibebaskan dari segala ganti rugi atau tuntutan dari PIHAK PERTAMA akibat kerusakan pada bangunan yang diakibatkan oleh force majeure. Yang dimaksud dengan Force majeure adalah:*
*a. Bencana alam, seperti: banjir, gempa bumi, tanah longsor, petir, angin topan, serta kebakaran yang disebabkan oleh faktor extern yang mengganggu kelangsungan perjanjian ini.*
*b. Huru-hara, kerusuhan, pemberontakan, dan perang.*

*Pasal 6*
*Kesepakatan Penggunaan Obyek Sewaan*

*Dalam perjanjian sewa ini sudah termasuk hak atas pemakaian aliran listrik, saluran nomor telepon, dan air dari PDAM yang telah terpasang sebelumnya pada bangunan rumah yang disewa. Selama jangka waktu kontrak berlangsung, PIHAK KEDUA*

*berkewajiban untuk membayar semua tagihantagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian PIHAK KEDUA dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.*

*Pasal 7*
*Kesepakatan Penggunaan Lain-Lain*

*PIHAK KEDUA tidak akan mempergunakan rumah itu untuk tujuan yang lain dari pada yang disepakati dalam perjanjian ini, kecuali telah mendapat ijin secara tertulis dari PIHAK PERTAMA.*

*PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menjaga kebersihan, keamanan, ketertiban dan ketenteraman lingkungan*

*Pasal 8*
*Tanggung Jawab Pesewa*

*PIHAK PERTAMA bertanggung jawab atas berlakunya peraturan-peraturan Pemerintah yang menyangkut perihal pelaksanaan perjanjian ini, semisal: Pajak-pajak, Iuran Retribusi Daerah (IREDA), dan lain-lainnya.*

*Pasal 9*
*Tanggung Jawab pengembalian Barang Sewaan*

*Setelah berakhir jangka waktu kontrak sesuai dengan Pasal 1 surat perjanjian ini, PIHAK KEDUA segera mengosongkan rumah dan menyerahkannya kembali kepada PIHAK PERTAMA serta telah memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan pasal 6 surat perjanjian ini.*

*Pasal 10*
*Klausula Perpanjangan Kontrak Sewa*

*Apabila PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bermaksud melanjutkan perjanjian kontrak, maka masing-masing pihak harus memberitahukan terlebih dahulu, minimal [(— — ) ( — waktu dalam huruf —)] bulan sebelum jangka waktu kontrak berakhir.*

*PIHAK KEDUA harus mendapat prioritas pertama dari PIHAK PERTAMA untuk memperpanjang masa penyewaan barang tersebut di atas, sebelum PIHAK PERTAMA menawarkannya kepada calon-calon penyewa yang lain.*

*Pasal 11*
*Pengaturan Tambahan Lain*

1. *Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dimusyawarahkan bersama oleh kedua belah pihak.*
2. *Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak bersepakat untuk memilih domisili yang tetap pada ( —— Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri —— ).*

*Pasal 12*
*Tanda Tangan Perjanjian dan Berbagai Tanda Kesepakatan yang Lain*

*Surat Perjanjian ini ditandatangani di ( — tempat — ) pada hari ( ——— ) tanggal ( —— tanggal, bulan, dan tahun —— ) para pihak dan para saksi , yang kompeten secara hukum,*

*dan berlaku mulai tanggal tersebut sampai dengan tanggal ( —— tanggal, bulan, dan tahun —— ).*

*Demikian perjanjian sewa-menyewa ini dibuat rangkap 2 (dua) yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dan ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup.*

*PIHAK PERTAMA PIHAK KEDUA*

*[ ——————————- ] [ —————————— ]*

*SAKSI-SAKSI:*

*[ —————————— ] [ —————————— ]*

*2.Contoh Surat Perjanjian Sewa Menyewa Mobil*

*Pada hari ini [Hari], tanggal [tanggal], kami yang bertanda tangan di bawah ini:*

*Nama :*
*No. KTP :*
*Alamat :*
*No. HP :*

*Dalam hal ini bertindak sebagai pemilik mobil yang disebut sebagai PIHAK PERTAMA.*

*Nama :*
*No. KTP :*
*Alamat :*
*No. HP :*

*Dalam hal ini bertindak sebagai penyewa mobil yang disebut sebagai PIHAK KEDUA.*

*PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah sepakat mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di mana PIHAK KEDUA menyewa 1 (satu) unit mobil dari PIHAK PERTAMA selama [masa penyewaan] hari dari tanggal [tanggal dan jam mulai penyewaan] hingga [tanggal dan jam berakhirnya penyewaan] dengan biaya sewa [nominal biaya sewa] dibayar tunai di muka.*

*Detail Mobil*

*Merk / Tipe :*

*Warna :*

*No. Polisi :*

*PASAL 1 – PIHAK KEDUA wajib menjaga dan merawat kondisi mobil dan mengembalikan sesuai keadaan awal. Apabila ditemukan kerusakan atau cacat pada mobil, maka PIHAK KEDUA bersedia menanggung segala biaya servis.*

*PASAL 2 – PIHAK PERTAMA melakukan serah terima kunci kepada PIHAK KEDUA apabila uang sewa sudah diterima sepenuhnya.*

*PASAL 3 – PIHAK KEDUA tidak akan mempergunakan mobil yang disewa yang disebutkan pada surat perjanjian ini untuk kepentingan komersil, seperti disewakan kembali, dijadikan kendaraan antar jemput, dan sebagainya.*

*PASAL 4 – Apabila PIHAK KEDUA melakukan penggelapan, menghilangkan, atau menggunakan mobil yang disebutkan pada surat perjanjian ini sebagaimanamestinya, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk menyita barang pribadi PIHAK KEDUA.*

*Surat perjanjian ini ditandatangani setelah disepakati oleh kedua belah pihak untuk dipergunakan sebagaimanamestinya. Apabila terjadi perselisihan antara para pihak akan diselesaikan melalui jalur hukum yang berlaku.*

*[Tempat], [Tanggal Dibuatnya Perjanjian]*

*PIHAK PERTAMA PIHAK KEDUA*

*(materai Rp10.000,-)*

*[Nama Lengkap Penyewa dan Pemilik]*

*SAKSI 1 SAKSI 2*

*[Nama lengkap saksi 1 dan saksi 2]*

3. *Surat Perjanjian Sewa Bangunan.*

*Yang bertandatangan di bawah ini :*
*Nama : …….*
*N I K : …….*
*Jabatan : …….*
*Alamat : …….*

*Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT/CV …… yang selanjutnya akan disebut sebagai PENYEWA.*

*Nama : …….*
*N I K : …….*
*Alamat : …….*

*Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai PEMILIK. PEMILIK dan PENYEWA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:*

*Pasal 1*
*STATUS KEPEMILIKAN BANGUNAN*

*1) PEMILIK menyatakan bahwa tanah seluas ….. m2 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan seluas ….. m2 yang terletak di Jl. ……..., Kel……, Kec. ……. Kota ……..., berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor ……. An. …….. (fotocopy terlampir)*

*adalah benar-benar miliknya dan satu-satunya yang memiliki hak penuh untuk menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain.*

*2) Bahwa PEMILIK tersebut hendak menyewakan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada PENYEWA dan PENYEWA menyatakan persetujuannya untuk menyewa tanah dan bangunan tersebut.*

*Pasal 2*
*JANGKA WAKTU*

*Perjanjian sewa menyewa ini dilangsungkan dan diterima untuk jangka waktu .... (…....) tahun terhitung sejak tanggal …….. sampai dengan …… dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu tertentu dengan syara-syarat yang akan disepakati kemudian oleh PEMILIK dan PENYEWA.*

*Pasal 3*
*BIAYA SEWA*

*Biaya sewa tanah dan bangunan beridentitas sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 perjanjian ini adalah sebesar Rp. ……,- (…….. rupiah) untuk jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 2 perjanjian ini.*

*Pasal 4*
*SISTEM PEMBAYARAN*

*1) PENYEWA dan PEMILIK sepakat bahwa sistem pembayaran sewa tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 3 perjanjian ini dilakukan …… tahap/kali dengan rincian tahap pertama Rp……..,- (…… rupiah) dilakukan pada saat perjanjian ini ditandatangani oleh PEMILIK dan PENYEWA dan perjanjian ini sebagai bukti penerimaan uang tersebut yang sah.Tahap kedua Rp. …….,-. (……rupiah) dilakukan paling lambat tanggal ……*

*2) PEMILIK berjanji bahwa selama tanah dan bangunan itu disewa oleh PENYEWA maka PEMILIK atau pihak siapapun tidak berhak untuk memungut uang sewa tambahan atau pungutan sejenis dalam bentuk apa pun.*

*Pasal 5*
*PENGGUNAAN BANGUNAN*

*1) Selama dalam jangka waktu berlangsungnya sewa menyewa, PENYEWA menggunakan tanah dan bangunan tersebut hanya diperuntukkan sebagai kantor dari PT/CV ……*

*2) PENYEWA tidak diperkenankan menggunakan tanah dan banguna tersebut untuk kegiatan usaha dan kegiatan lain yang bertentangan dnegan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan.*

*3) Apabila penyewa menggunakan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatas maka PEMILIK secara sepihak dapat membatalkan perjanjian ini.*

*4) Pembatalan perjanjian ini karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatas, PENYEWA berjanji tidak akan menuntut pengembalian uang sewa yang telah diterima oleh PEMILIK.*

*Pasal 6*
*PERAWATAN RUMAH*

*1) PENYEWA wajib memelihara dan merawat bangunan yang disewanya sebaik-baiknya, seperti layaknya rumah sendiri atas ongkos atau biaya penyewa sendiri.*

*2) Kerusakan-kerusakan lain yang terjadi bukan karena kelalaian PENYEWA, tetap menjadi tanggungan PEMILIK.*

*Pasal 7*
*PENYERAHAN KEMBALI TANAH DAN BANGUNAN*

*Penyewa berkewajiban untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam perjanjian ini dalam keadaan kosong dan terawat baik pada saat perjanjian ini berakhir.*

*Pasal 8*
*PENGALIHAN*

*1) Selama dalam masa sewa menyewa, PENYEWA tidak diperkenankan untuk menyewakan lanjut tanah dan bangunan yang dimaksud dalam perjanjian ini kepada pihak ketiga dengan alasan apapun juga tanpa persetujuan tertulis dari PEMILIK.*

*2) Apabila PENYEWA menyewakan kembali tanah dan bangunan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan PEMILIK, maka PEMILIK secara sepihak dapat membatalkan perjanjian ini.*

*3) Pembatalan perjanjian ini karena alasan sebagaimana tersebut diatas, PENYEWA berjanji tidak akan menuntut pengembalian uang sewa yang telah diterima oleh PEMILIK.*

*Pasal 9*
*KEWAJIBAN AHLI WARIS*

*1) Perjanjian sewa menyewa ini dengan segala akibatnya seperti hak dan kewajiban masing-masing pihak tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak.*

*2) Ahli waris pihak yang meninggal tersebut atau pengganti hak dari masing-masing pihak berkewajiban untuk mentaati persyaratan dan ketentuan dalam perjanjian ini.*

*Pasal 10*
*BIAYA-BIAYA*

*1) PENYEWA menyatakan bertanggungjawab membayar PBB terutang, biaya rekening listrik, air, uang keamanan dan uang kebersihan lingkungan selama berlakunya perjanjian sewa menyewa ini.*

*2) Pajak-pajak pribadi yang terkait dengan kepemilikan tanah dan bangunan yang dimaksudkan dalam perjanjian ini tetap menjadi tanggung jawab PEMILIK.*

*Pasal 11*
*PENYELESAIAN PERSELISIHAN*

*1) Apabila ada hal-hal yang tidak atau belum diatur dalam perjanjian ini dan juga jika terjadi perbedaan penafsiran atas seluruh atau sebagian dari perjanjian ini maka PENYEWA dan PEMILIK sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.*

*2) Jika penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat juga ternyata tidak menyelesaikan perselisihan antara PENYEWA dan PEMILIK, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan secara hukum berlaku di Indonesia dan oleh karena itu PENYEWA dan PEMILIK sepakat untuk memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri…..*

*Pasal 12*
*PENUTUP*

*1) Perjanjian ini dibuat oleh PEMILIK dan PENYEWA dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan tanpa paksaan dari pihak mana pun.*

*2) Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dengan materai cukup yang mempunyai kekuatan hokum yang sama untuk masing-masing pihak.*

*Demikian perjanjian ini dibuat di [TEMPAT] pada hari …….. tanggal …….. (tgl/bln/tahun) ……..., (tgl/bln/tahun)*

*Penyewa Pemilik*

*…… ……*

*Perjanjian sewa-menyewa akan banyak digunakan oleh pemerintah pusat, tatkala kantor kepemerintahan pusat pindah ke Ibu Kota baru , karena banyak gedung kosong di DKI. Akuntansi sewa menyewa menggunakan IPSAS 43.*

## 9.7 .Hak Pakai Kepala Desa

IPSAS 43 dapat digunakan entitas LK Desa ( bila membuat LK) sebagai pemilik tanah kas desa atau *lessor* , demikian pula penerima hak-pakai tanah-kas-desa. Hak Pakai (*right of use*) Tanah Desa oleh Kades atas perangkat desa lain , dahulu disebut tanah- bengkok, sekarang disebut tanah-kas-desa, dapat diserahkan untuk dipakai sebagai salah satu jenis/ bentuk imbalan kerja bagi para pengurus desa tersebut. Tanah desa dapat disewakan, hak pakai (*right of use*) diperoleh penyewa tanah desa, bertujuan meningkatkan perekonomian desa dan kesejahteraan penyewa yang pada umumnya adalah penduduk desa itu. Pusat Komunikasi dan Informasi Publik Universitas Airlangga , 2022, menyajikan artikel berjudul *Status Hak Atas Tanah Kas Desa dan Prosedur Pendaftarannya Menurut Hukum Administrasi Pertanahan*, menjelaskan antara lain berbagai hal sebagai berikut.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa adalah payung hukum pengelolaan aset desa dalam rangka menjamin ketertiban pengelolaan tanah kas desa. Salah satu ketentuan yang menarik ialah Pasal 6 ayat (1) Permendagri No. 1 Tahun 2016, yang memerintahkan agar seluruh aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama pemerintah desa.
Tanah kas desa secara langsung disebutkan dalam Pasal 76 ayat (1) UU No. 6 Tahun 2014 sebagai salah satu aset desa, namun dalam UU No. 6 Tahun 2014 tidak mendefinisikannya dengan jelas. Istilah **tanah desa** tidak terdapat dalam UU No. 6 Tahun 2014, terdapat dalam Permendagri No. 1 Tahun 2016, yang mana didalamnya juga terdapat istilah **tanah kas desa**. Eksistensi Permendagri No. 1

Tahun 2016 yang memuat istilah tanah desa dan tanah kas desa semakin mengaburkan konsep tanah kas desa dengan konsep tanah desa. Instruksi Mendagri No. 26 Tahun 1992, nomenklatur **tanah bengkok** telah diubah menjadi tanah kas desa. Berdasarkan ketentuan tersebut, walaupun istilah tanah kas desa tidak dijelaskan secara eksplisit dalam UU No. 6 Tahun 2014, tanah kas desa memiliki definisi yang sama dengan tanah bengkok. Pada tata hukum yang telah silam, *tanah bengkok* merupakan istilah yang lazim dalam tata kelola pemerintahan desa di Jawa untuk mendefinisikan tanah yang pengelolaannya diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa ***sebagai gaji*** *in-natura* selama mereka menjabat. Selain itu, tanah bengkok biasanya ditatagunakan untuk kepentingan umum, untuk menambah pendapatan asli desa, dan sebagai sarana untuk menjalankan fungsi sosial cq kesejahteraan warga desa. Berkebalikan dengan *tanah kas desa*, *tanah desa* memiliki definisi baku yang diatur dalam Pasal 1 angka 26 Permendagri No. 1 Tahun 2016. Ketentuan tersebut menerangkan bahwa tanah desa merupakan tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial. Definisi ini terlihat mirip dengan sifat dan kegunaan tanah kas desa. Sebagai pembanding, Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolan Kekayaan Desa (selanjutnya disebut Permendagri No. 4 Tahun 2007) mendefinisikan tanah desa sebagai barang milik desa yang berupa ***tanah bengkok***, kuburan, dan titisara. Walaupun ketentuan tersebut tidak memberikan tawaran konsep mengenai tanah desa, akan tetapi ketentuan tersebut secara langsung menyebutkan jenis-jenis tanah yang tergolong dalam lingkup tanah desa. Berdasarkan konsep tanah desa yang terdapat dalam Permendagri No. 4 Tahun 2007, maka dapat disimpulkan bahwa *tanah kas desa* – atau yang dulunya disebut *tanah bengkok*– merupakan salah satu jenis tanah desa.

Jenis Hak Atas Tanah yang melekat pada Tanah Kas Desa adalah sebagai berikut. Berdasarkan kebiasaan di desa, tanah kas desa biasanya ditatagunakan untuk kepentingan umum, antara lain untuk menambah pendapatan asli desa, dan menjalankan fungsi sosial. Tanah yang berupa tanah sawah biasanya diberikan kepada kepala desa dan para perangkat desa menurut jabatannya untuk dikelola sebagai ***upah*** menjalankan kepemerintahan desa. Tanah kas desa juga digunakan untuk pembangunan desa, atau disewakan ( *right of use* ) kepada warga desa untuk

membantu memberi ruang kerja-produktif warga desa sekaligus menambah pendapatan asli desa.

Hak Pakai (*Right of use* ) bermakna bahwa tanah kas desa yang ditatagunakan untuk menjalankan seluruh roda pemerintahan di desa memenuhi unsur "menggunakan" dan "memungut hasil" sesuai dengan definisi hak pakai (right of use) yang telah diuraikan di atas. Tanah kas desa dilarang dilepas/dijual oleh desa. Pasal 10 dan 11 Permendagri No. 1 Tahun 2016 mempertegas fungsi tanah kas desa yang hanya dapat digunakan dan dimanfaatkan dengan tidak menghilangkan status kepemilikan tanah kas desa sebagai aset milik desa, sehingga Pasal 25 dan 32 Permendagri No. 1 Tahun 2016 **melarang** pemindah-tanganan tanah kas desa selain melalui penyertaan modal badan usaha milik desa (BUMDes) dan tukar menukar untuk kepentingan umum dan kepentingan nasional. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa aset desa yang berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan desa, kepentingan umum, dan kepentingan nasional. Dengan demikian hampiran hak pakai (saja) merupakan hak atas tanah yang sesuai untuk tanah kas desa.

Pemerintah berupaya melindungi eksistensi tanah kas desa sepanjang masa. Pasal 6 ayat (1) Permendagri No. 1 Tahun 2016 kemudian mengisyaratkan untuk mendaftarkan tanah kas desa *atas nama pemerintah desa*. Definisi pemerintah desa menurut Pasal 1 ayat (3) UU No. 6 Tahun 2014 adalah penyelenggara pemerintahan desa yang terdiri dari kepala desa dan perangkat desa. Dari batasan tersebut, adalah *tidak mungkin* apabila tanah kas desa didaftarkan atas nama kepala desa dan/atau perangkat desa yang merupakan representasi dari pemerintah desa, karena apabila tanah kas desa didaftarkan atas nama jabatan kepala desa dan perangkat desa, atau malah didaftarkan atas nama pejabat kepala desa dan perangkat desa, maka akan menyebabkan administrasi desa menjadi tidak efektif,mengingat jabatan kepala desa dan perangkat desa sifatnya tidak tetap, karena setiap 6 tahun sekali terdapat agenda pemilihan kepala desa yang baru. Sejarah mencatat bahwa terjadi berbagai kasus pelanggaran hukum penjualan tanah desa oleh oknum kades atau mantan kades, mungkin karena tanah tersebut di daftar atas nama pejabat desa.

## 9.8.Pembelian dengan Angsuran

Terdapat dua model kepemilikan Beli Cara Angsur; pertama, hak milik pindah kepada pembeli **pada awal perjanjian** ( kepemilikan pada awal perjanjian) , kedua, sebagian menggunakan hampiran bahwa hak milik barang diangsur baru dialihkan kepada pengangsur setelah angsuran terakhir ( kepemilikan & balik-nama pada akhir perjanjian) . Pada umumnya barang pecah-belah dan peralatan rumah tangga seperti meja-kursi, katil, almari pendingin dan mesin pendingin ruang, diterima pada awal perjanjian untuk dimiliki/digunakan/dipakai. Berbagai barang berharga mahal sepeti kapal, pesawat udara, bangunan seringkali

menggunakan hampiran penyerahan kepemilikan dan/atau balik-nama setelah sampai pada akhir angsuran dengan selamat.

Perihal jual beli yang pembayarannya dilakukan secara kredit/mencicil (sesuai janji dilunasi di kemudian hari) oleh pembeli agar penjual menyerahkan suatu barang, sah sepanjang disepakati kedua belah pihak. Perjanjian jual-beli secara angsuran harus secara spesifik menetapkan perpindahan hak-milik & hak-pakai , misalnya pada **awal perjanjian** atau pada angsuran/pelunasan terakhir.

Untuk barang pecah-belah / perabot rumah tangga diperoleh dengan beli angsuran pada umumnya hak-pakai berkonsekuensi penyerahan hak-milik terjadi saat barang diserahkan kepada pembeli untuk dipakai , pada awal pembelian-secara-kredit.
Terdapat klausula perpindahan hak-milik secara khusus di atur pada transaksi jual-beli secara angsuran untuk pesawat terbang, kapal, dan real-estate , mungkin bertema perpindahan hak-milik dengan akta-notaris setelah pembeli **membayar angsuran terakhir**. Pasal 584 KUH Perdata dilakukan sebagai berikut; *Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.*

Dalam pembelian dengan cara angsuran, hak pakai (*right of use*) seringkali dinyatakan oleh perpindahan hak milik cq pindah tangan akibat penyerahan secara perdata, berdampak munculnya hak menggunakan (*right of use*) . Hak pakai secara hukum perdata tak selalu *defacto* dengan serta merta dapat digunakan oleh pembeli, karena (1) barang lebih-dahulu harus dikirim kepada pembeli ( misalnya menyeberangi lautan) , (2) terdapat proses instalasi & uji coba , (3) harus memiliki izin operasional/peruntukan/penggunaan dari pemerintah dan (4) pelatihan teknisi/operator & pelatihan pemeliharaan rutin.

Dalam khasanah hukum, perjanjian-perjanjian terdapat tiga macam prestasi, seperti yang dicantumkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yakni:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

*Jual beli pun dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya*, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. *Perihal jual beli yang pembayarannya dilakukan secara kredit/mencicil (sesuai janji dilunasi di kemudian hari) oleh pembeli agar penjual menyerahkan suatu barang, sah sepanjang disepakati kedua belah pihak.*

Beralihnya Hak Milik terkait KUH Perdata yang mengatur pembagian benda menjadi 2 macam, benda bergerak dan benda tidak bergerak. Berbagai sumber dan pendapat pakar adalah sebagai berikut.

- Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal. 61-62), suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaian, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh undang-undang. Subekti juga menjelaskan suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda yang bergerak karena sifatnya ialah benda yang tidak terikat dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, jadi misalnya kendaraan dan barang perabot rumah tangga.

- Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan* (hal. 45-48), sebagaimana disarikan, pentingnya pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak berkaitan dengan *levering* (penyerahan).

- Menurut Pasal 612 KUH Perdata, penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata (*feitelijke levering*) oleh atas nama pemilik, dengan sendirinya penyerahan nyata tersebut adalah sekaligus penyerahan yuridis (*juridische levering*). Pasal 616 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPer antara lain membukukannya dalam register.

- Menurut Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksananya, bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Definisi hak milik pada Pasal 570 KUH Perdata adalah sebagai berikut. *Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undangundang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan.*

- Cara memperoleh hak milik menurut Pasal 584 KUH Perdata dilakukan sebagai berikut; *Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu,*

*dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.*

- Disimpulkan bahwa peralihan hak milik dapat dilakukan dengan penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata, seperti jual beli, secara tunai atau kredit/ mencicil/angsuran.

## 9.9.Hak Pinjam Pakai

Terdapat perbedaan antara sewa menyewa (komersial) dengan pinjam pakai (gratis). Terdapat berbagai jenis *right of use* diperoleh cuma-cuma, juga diakui dan diukur pada nilai wajar sesuai IFRS 16 dan IPSAS 43 , menambah aset ( ROU Asset) dan ekuitas ( tambahan daya-ekonomi tak menimbulkan liabilitas) , hak-pakai di amortisasi sepanjang umur hak memakai. Berbagai K/L pemerintah pusat , misalnya BPK, mendapat bantuan berupa fasilitas gedung pemda untuk dipakai.

Hak Pakai dalam Hukum Positif NKRI adalah sebagai berikut. Dalam hukum positif, hak pakai ( *right of use*) bukan hak sewa ( *rent right*) . Hak pakai dapat di perjual-belikan, sehingga pemilik Hak Pakai wajib melaporkannya sebagai aset dalam laporan neraca. Dalam hukum pertanahan NKRI, Pasal 41 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan hak pakai sebagai:

*"Hak menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya,* ***yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah****, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang pokok agraria."*

Disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Pakai adalah hak guna properti yang diberikan kepada pihak lain, dengan tujuan dikembangkan, dibangun dan tujuan lain, sertifikat hak pakai digunakan dalam waktu terbatas, menurut Pasal 45 PP No. 40/1996, waktu pemanfaatan hak pakai maksimal 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun (milik negara). Sertifikat hak pakai dapat diperoleh seluruh masyarakat, baik Warga Negara Indonesia (WNA) ataupun Warga Negara Asing (WNA) yang bermukim di Indonesia. Pemberian sertifikat hak pakai sendiri bergantung kepada keputusan pemilik properti. Jika bangunan/lahan tersebut milik negara, maka pemberian sertifikat akan menunggu keputusan menteri. Apabila tanah atau bangunan tersebut milik perorangan, maka keputusan pemberian hak pakai tersebut sepenuhnya hak prerogatif pemilik properti.

Penerima Sertifikat Hak Pakai harus memenuhi syarat:

- Warga negara Indonesia
- Warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia
- Badan hukum yang didirikan sesuai hukum dan berkedudukan di Indonesia
- Departemen, lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah Daerah
- Badan-badan keagamaan dan sosial
- Badan hukum asing yang memiliki perwakilan resmi di Indonesia

- Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Cara Mengubah Hak Pakai menjadi Hak Milik adalah sebagai berikut.

- Pastikan properti tersebut layak ditingkatkan statusnya jadi hak milik. Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998;

  > *"status hak milik dapat diberikan atas tanah hak pakai yang dijadikan rumah tinggal milik perseorangan atau individu yang merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) dan memiliki luas 600 meter persegi atau kurang."*
- Pastikan bahwa status properti tersebut belum beralih hak.
- Peningkatan status hak pakai menjadi hak milik harus dilakukan sebelum jangka waktu penggunaan berakhir untuk menghindari sengketa.
- Meng ajukan surat permohonan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya tempat properti itu berada, dengan membawa berkas/dokumen sebagai berikut:
  - Sertifikat tanah yang bersangkutan.
  - Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
  - Surat keterangan dari Kepala Desa atau Kelurahan setempat
  - Fotokopi SPPT PBB terakhir, khusus tanah seluas 200 meter persegi lebih.
  - Bukti identitas pemohon seperti KTP dan KK.
  - Menyertakan formulir dari kantor pertanahan.
  - Surat keterangan waris atau akta waris (jika properti warisan).
  - Surat kuasa dan fotokopi kartu identitas penerima kuasa (jika dikuasakan).

Dasar hukum perjanjian pinjam pakai adalah sebagai berikut. **KUH Perdata, Pasal 1740, P**injam pakai adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu.**Pasal 1741,** Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan itu. **Pasal 1742,** Segala sesuatu yang dipergunakan orang dan tidak dapat musnah karena pemakaiannya, dapat menjadi pokok perjanjian ini. **Pasal 1743,** Semua perjanjian yang lahir dan perjanjian pinjami pakai, beralih kepada ahli waris orang yang meminjamkan dan ahli waris peminjam. Akan tetapi jika pemberian pinjaman dilakukan hanya kepada orang yang menerimanya dan khusus kepada orang itu sendiri, maka semua ahli waris peminjam tidak dapat tetap menikmati barang pinjaman itu.

Kewajiban-kewajiban Orang yang Menerima Barang Pinjam Pakai mencakupi **Pasal 1744,** Barangsiapa menerima suatu barang yang dipinjam wajib memelihara barang itu sebagai seorang kepala keluarga yang baik, Ia tidak boleh menggunakan barang itu selain untuk maksud pemakaian yang sesuai dengan sifatnya, atau untuk kepentingan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Bila menyimpang dan larangan ini, peminjam dapat dihukum mengganti biaya, kerugian dan bunga, kalau ada alasan untuk itu. Jika peminjam memakai barang itu untuk suatu tujuan lain atau lebih lama dan yang semestinya, maka wajiblah ia bertanggung jawab atas musnahnya barang itu sekalipun musnahnya barang itu disebabkan oleh suatu peristiwa yang tidak disengaja. **Pasal 1745,** Jika barang pinjaman itu musnah karena suatu peristiwa yang tidak disengaja, sedang hal itu dapat dihindarkan oleh peminjam dengan jalan memakai barang kepunyaan sendiri atau jika peminjam tidak mempedulikan barang pinjaman sewaktu terjadinya peristiwa termaksud, sedangkan barang kepunyaannya sendiri diselamatkannya, maka peminjam wajib bertanggung jawab atas

musnahnya barang itu. **Pasal 1746,** Jika barang itu telah ditaksir harganya pada waktu dipinjamkan maka musnahnya barang itu meskipun ha! mi terjadi karena peristiwa yang tak disengaja adalah tanggungan peminjam, kecuali kalau telah dijanjikan sebaliknya. **Pasal 1747,** Jika barang itu menjadi berkurang harganya semata-mata karena pemakaian yang sesuai dengan maksud peminjaman barang itu, dan bukan karena kesalahan peminjam maka ia tidak bertanggung jawab atas berkurangnya harga itu. **Pasal 1748,** Jika pemakai telah mengeluarkan biaya untuk dapat memakai barang yang dipinjamnya itu, maka ia tidak dapat menuntut biaya tersebut diganti.**Pasal 1749,** Jika beberapa orang bersama-sama meminjam satu barang, maka mereka masing-masing wajib bertanggung jawab atas keseluruhannya kepada pemberi pinjaman.

Kewajiban-kewajiban Pemberi Pinjaman mencakup**i Pasal 1750,** bahwa pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkannya kecuali bila sudah lewat waktu yang ditentukan, atau dalam ha! tidak ada ketentuan tentang waktu peminjaman itu, bila barang yang dipinjamkan itu telah atau dianggap telah selesai digunakan untuk tujuan yang dimaksudkan. **Pasal 1751,** Akan tetapi bila dalam jangka waktu itu atau sebelum berakhirnya keperluan untuk memakai barang itu, pemberi pinjaman sangat membutuhkan barangnya dengan alasan yang mendesak dan tidak terduga, maka dengan memperhatikan keadaan, Pengadilan dapat memaksa penunjang untuk mengembalikan barang pinjaman itu kepada pemberi pinjaman. **Pasal 1752,** Jika dalam jangka waktu pemakaian barang pinjaman itu pemakai terpaksa mengeluarkan biaya yang sangat perlu guna menyelamatkan barang pinjaman itu; dan begitu mendesak sehingga oleh pemakai tidak sempat diberitahukan terlebih dahulu kepada pemberi pinjaman, maka pemberi pinjaman ini wajib mengganti biaya itu. **Pasal 1753,** Jika barang yang dipinjamkan itu mempunyai cacat-cacat sedemikian rupa sehingga pemakai orang itu bisa mendapat rugi, sedang pemberi pinjaman harus bertanggung jawab atas semua akibat pemakaian barang.

*Right of use* gratis berbentuk Hak Pinjam Pakai, tetap saja wajib ditampilkan sebagai aset sepanjang umur ekonomis /legal ( yang mana yang lebih pendek, *whichever is shorter*) hak tersebut pada Laporan Neraca, dengan patok-duga/benchmark tarif umum pasar bebas sewa-menyewa atau taksiran *output*/*outcome*/*impact* atau maslahat keuangan akibat penggunaan hak tersebut .

Sumber detiklife.com., 2022, menyajikan **Contoh Surat Perjanjian Pinjam Pakai Yang Sah Dan Benar**, dan menjelaskan bahwa transaksi Pinjam-Pakai adalah kesepakatan dimana salah satu pihak meminjamkan hak miliknya kepada orang lain **secara cuma-cuma** dan tanpa biaya sewa. Dengan syarat, bahwa barang tersebut harus dikembalikan setelah waktu tertentu. Contoh surat perjanjian pinjam pakai berbentuk Surat Perjanjian Pinjam Pakai Mobil, Surat Perjanjian Pinjam Pakai Gedung / Rumah atau Surat Perjanjian Pinjam Pakai Tanah adalah sebagai berikut.

1. ***Contoh Surat Perjanjian Pinjam Pakai Gedung / Rumah***

*Hari ini, (nama hari, tanggal, tahun) disepakati perjanjian bersama antara:*

*Nama :*
*No. KTP :*

*Pekerjaan :*
*Alamat :*
*Telp. :*

*Yang merupakan pemilik gedung / rumah *) dan sebagai PIHAK PERTAMA dalam perjanjian ini.*

*Nama :*
*No. KTP :*
*Pekerjaan :*

*Alamat :*
*Telp. :*
*Selaku pihak peminjam, dan berikutnya akan disebut PIHAK KEDUA.*

*Sebelumnya kedua belah pihak akan lebih dahulu menjelaskan hal-hal sebagai berikut:*
*• PIHAK PERTAMA adalah benar-benar pemilik tanah dan bangunan yang terletak di jalan ..., kota.....*
*• PIHAK KEDUA memerlukan gedung / rumah tersebut untuk kepentingannya, dan bersedia mengikuti ketentuan yang ditetapkan PIHAK PERTAMA.*
*• PIHAK PERTAMA menyatakan bersedia meminjamkan gedung / rumah tersebut dengan sistem pinjam pakai.*
*Kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perjanjian pinjam pakai gedung / bangunan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut;*

*Pasal 1*
*MASA BERLAKU*

*Masa berlakunya perjanjian pinjam pakai rumah / gedung ini adalah 2 (dua tahun) terhitung sejak perjanjian ini dibuat (tanggal, bulan, tahun) sampai/hingga (tanggal, bulan, tahun).*

*Pasal 2*
*KEWAJIBAN DAN HAK*

*1. PIHAK KEDUA berkewajiban memElihara segala aset dan properti dalam banguna / gedung tersebut dengan sebaik-baiknya,dan menyerahkan kembali semua hak milik PIHAK PERTAMA segera setelah masa berlakunya perjanjian ini habis.*
*2. PIHAK KEDUA hanya diperpenankan menggunakan gedung / rumah untuk kepentingan pribadi yang sifatnya non-komersiil dan tidak melanggar hukum RI.*

*Pasal 4*
*PEMUGARAN BANGUNAN*

*1. PIHAK KEDUA dilarang memugar, baik sebagian atau keseluruhan gedung / rumah tanpa izin pihak pertama.*
*2. PIHAK PERTAMA tidak memberikan biaya terkait pemugaran / perbaikan gedung, pihak KEDUA diperbolehkan melakukan pemugaran dengan biaya sendiri selama diberi izin PIHAK PERTAMA.*

*Pasal 5*
*LARANGAN*
*PIHAK KEDUA tidak diperbolehkan memindah tangankan atau mengalihkan objek pinjam pakai yang menjadi hak milik PIHAK PERTAMA kepada siapa pun dan dengan alasan apa pun, baik seluruhnya maupun sebagian.*

*Pasal 6*
*BIAYA-BIAYA*

*Segala biaya utilitas seperti PBB, iuran keamanan & sampah, PAM, telepon, langganan saluran internet dan biaya terkait lainnya menjadi tanggungan pihak pertama selama perjanjian ini berlaku.*

*Pasal 7*
*LAIN-LAIN*

*Berkaitan dengan Perjanjian Pinjam Pakai Rumah / gedung ini serta segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat mengesampingkan dengan tegas ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, karena hubungan hukum antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA bukanlah sewa-menyewa.*

*Pasal 8*
*BERAKHIRNYA PERJANJIAN*

*Setelah perjanjian ini berakhir sesuai tanggal yang disebutkan di atas atau pada masa sebelumnya, maka PIHAK KEDUA harus mengembalikan semua hak milik PIHAK PERTAMA dalam keadaan terawat dan terperlihara seperti semula.*

*Pasal 9*
*SENGKETA*

*Jika di kemudian hari timbul sengketa akibat pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan sebelum menempuh segala jalur hukum.*

*Demikianlah perjanjian pinjam pakai ini dibuat dengan kesadaran penuh tanpa paksaan pihak mana pun juga, dan dengan itikad baik supaya ditaati masing-masing pihak.*

*Dibuat di ( nama tempat perjanjian, tanggal dan tahun)*

*PIHAK PERTAMA*

*materai secukupnya*

*Nama pihak kedua*

*PIHAK KEDUA*

*Nama Pihak Kedua*

***2. Contoh Surat Perjanjian Pinjam Pakai Tanah***

*Pada hari ini ( nama hari, tanggal, bulan dan tahun), telah dibuat perjanjian yang melibatkan pihak-pihak di bawah:*

*Nama :*

*Pekerjaan :*

*Alamat :*
*Telp. :*

*Yang bertindak atas nama sendiri dan selajutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.*

*Nama :*
*Pekerjaan :*

*Alamat :*
*Telp. :*
*Yang bertindak atas nama dirinya sendiri dan kemudian akan disebut PIHAK KEDUA perjanjian ini.*

*Sebelumnya kedua belah pihak akan menerangkan hal-hal berikut:*

*1. Bahwa pihak pertama adalah pemilik sah dari tanah seluas 400 m2 yang terletak di ( nama wilayah, dan alamat).*
*2. Bahwa PIHAK KEDUA memerlukan lahan tersebut untuk dibangun rumah tempat tinggal sementara seluas 5 X 9 meter.*
*3. Bahwa PIHAK PERTAMA bersedia meminjamkan tanah tersebut secara cuma-cuma dengan sistem pinjam pakai.*
*Selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersama sama menyepakati Perjanjian Pinjam Pakai Tanah dengan syarat dan aturan berikut :*

*Pasal 1*
*Perjanjian Pinjam Pakai Tanah ini berlangsung selama 5 tahun, terhitung sejak tanggal ( tanggal, bulan tahun) sampai dengan ( tanggal, bulan, tahun).*

*Pasal 2*
*1. PIHAK KEDUA berkewajiban menjaga lahan tersebut dari segala bentuk penurunan nilai pasar atas tanah karena kerusakan kondisi tanah PIHAK PERTAMA.*

*2. PIHAK KEDUA hanya menggunakan tanah Pihak pertama untuk tempat tinggal dan bukan kegiatan usaha.*
*3. PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan perjanjian pinjam pakai ini kepada pihak mana pun.*

*Pasal 3*

*Semua bentuk pembayaran pajak terkait tanah tersebut akan ditanggung PIHAK KEDUA selama tanah tersebut masih di pinjam-pakai-kan kepada PIHAK KEDUA.*

*Pasal 4*
*Berkaitan dengan segala akibat dari perjanjian ini, kedua belah pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, karena perjanjian ini bukanlah perjanjian sewa.*

*Pasal 5*

*1. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini dan disepakati kedua belah pihak setelah perjanjian ini dibuat akan menjadi addendum yang tak bisa dipisahkan dari perjanjian pinjam pakai ini.*

*2. Jika terjadi konflik atau sengketa akibat pelaksanaan perjanjian ini kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan cara kekeluargaan sebelum membawanya ke Pengadilan Negeri ( nama kota ) sebagai domisili hukum.*

*Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani kedua pihak dengan kondisi sadar, bebas dan sehat lahir batin tanpa dorongan pihak mana pun. Perjanjian ini dibuat rangkap dua yang masing-masing bermaterai cukup untuk dapat digunakan sebagai bukti hukum, serta memiliki kekuatan setara secara hukum.*

*PIHAK PERTAMA*

*Materai secukupnya*

*Nama pihak pertama*

*PIHAK KEDUA*

*Nama pihak kedua*

Hak Pakai dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik sebagai berikut. Studi kasus Konversi Hak Pakai Menjadi Hak Milik di pulau Bali adalah sebagai berikut**.** Hak pakai (*right of use*) tak dapat digadaikan, hak milik dapat. Hak pakai adalah hak pakai (*right of use*) yang diberikan oleh pemerintah/pemilik aset kepada penerima hak pakai , sebagian hak-pakai beropsi boleh di proses lanjut menjadi hak milik ( sewa-guna-usaha modal) , sebagian hak pakai ( misalnya sewa, rental) tanpa opsi konversi menjadi hak milik ( sewa-guna-usaha operasional) . Situs Bali Property, 2018 , menyajikan artikel tentang hak pakai properti , berjudul *Bali Property Ownership: Can Hak Pakai Be Changed To Hak Milik?* , mengungkapkan bahwa bahwa Hak Pakai adalah hak menggunakan properti/tanah pemerintah , publik atau privat untuk tujuan tertentu dalam suatu periode tertentu, yang mungkin dapat diperpanjang sesuai hukum berlaku, dengan syarat permohonan dilengkapi Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah, salinan/copy IMB atau Surat Keterangan Kepala Desa, salinan/copy SPPT PBB, Salinan/copy KTP pemohon, Surat Pernyataan bahwa pemohon , setelah permohonan di luluskan, tidak memiliki lebih dari 5 Sertifikat Hak Milik atau kepemilikan tanah tak melebihi 2.00 meter persegi , dengan biaya 2% x (NJOP tanah – Rp.60 Juta).

## 9.10.Hak Pakai ( Right of use ) dalam SGU (Leasing)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK. 012/2006 Tahun 2006 tentang Perusahaan Pembiayaan dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) menjelaskan bahwa Sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal dalam kontrak sewa guna usaha (1) dengan hak opsi (*finance lease*) maupun (2) sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*), barang modal tersebut digunakan oleh penyewa guna usaha (*lessee*) selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran secara angsuran. Pada IFRS 16, Pesewa (lessor) selaras dengan hukum positif, sementara penyewa (lessee) tidak menggunakan klasifikasi hukum positif.

Penyewa guna usaha (*lessee*) adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari perusahaan pembiayaan (*lessor*).

L*essor* merupakan perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa guna usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa guna usaha.

Di Indonesia, kegiatan sewa guna usaha digolongkan sebagai sewa guna usaha dengan hak opsi beli apabila memenuhi semua kriteria (a) jumlah pembayaran sewa guna usaha selama masa sewa guna usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan *lessor*, (b) masa sewa guna usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 tahun untuk barang modal Golongan I, 3 tahun untuk barang modal Golongan II dan III, dan 7 tahun untuk Golongan bangunan dan (c) perjanjian sewa gunausaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi *lessee*.

Pelaksanaan Hak Opsi adalah sebagai berikut. Pada saat berakhirnya masa sewa guna usaha dari transaksi sewa guna usaha dengan hak opsi beli, *lessee* dapat melaksanakan opsi beli yang telah disetujui bersama pada permulaan masa sewa guna usaha. Dalam hal *lessee* menggunakan opsi membeli, dasar penyusutan AT adalah nilai sisa barang modal. Hak opsi untuk membeli dilakukan dengan melunasi pembayaran nilai sisa barang modal yang disewa guna usaha. Apabila *lessee* memilih untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha, nilai sisa barang modal yang disewa guna usahakan digunakan sebagai dasar dalam menetapkan piutang sewa guna usaha.

## 9.11.Jual dan Sewa Kembali

Entitas pabrik kekurangan modal kerja menjual sebagian mesin kepada *leasing company* dengan perjanjian akan menjadi penyewa mesin tersebut karena terlanjur serasi-kerja dengan mesin-mesin selebihnya dalam pabrik , risiko kegiatan produksi terhenti bila memasang mesin baru dan karena entitas malas bongkar-pasang dudukan mesin. Kalau paska kontrak-sewa mesin itu masih berukur ekonomis lumayan panjang, maka lessee yang telah pulih kondisi keuangan & operasional karena tertolong modal-kerja hasil pelepasan mesin itu , bolehlah “menebus” kembali mesin pada akhir kontrak-sewa dengan bayar-sekadarnya, dalam paket Sewa-Guna-Usaha Keuangan. Tetapi kalau terjadi perubahan dahsyat teknologi dan edisi baru jenis mesin tersebut, lessee mungkin lebih memilih kontrak sewa-operasional saja.

IFRScommunity.com, 2022, menyajikan artikel *Sale and Leaseback Transactions (IFRS 16)* menjelaskan bahwa suatu pihak menjual aset dimiliki sesuai IFRS 15.33 , menjual sesuai IFRS 15 kepada perusahaan leasing, dimana penjual (calon lesse) mempunyai hak beli kembali ( call option) sesuai IFRS 15, ingin tetap mempertahankan hak pakai ( right of use) sesuai IFRS IFRS 16.100a, lalu membuat perjanjian SGU dengan leasing-company selaku lessor, sesuai IFRS 16.98

## 9.12.Sewa Beli (*Hire Purchase*).

*Right of use* mencakupi kontrak sewa beli. Bagi pembeli, kontrak sewa beli mempunyai berbagai persamaan dengan kontrak sewa-guna-usaha keuangan *( finance lese)* dan beli secara angsuran *( installment purchase)*. Sumber http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/1213/5/088400073_file5.pdf menjelaskan bahwa ciri khas dari pranata sewa beli yaitu perjanjian bentuk tertulis, meskipun bentuk tertulis bukanlah syarat untuk sahnya suatu perjanjian sewa beli. Daribentuk tertulis ini timbul perjanjian-perjanjian yang bentuk maupun isinya telah dibuat oleh salah satu

pihak. Biasanya pembuat perjanjian baku ini adalah pelaku usaha/kreditur/penjual yang umumnya mempunyai posisi tawar yang lebih kuat.Kreditur menyodorkan bentuk perjanjian yang berwujud blanko atau formulir dengan berbagai klausula yang sudah ada, kecuali mengenai harga, cara pembayaran, jangka waktu, jenis barang, jumlah serta macamnya. Klausula tersebut mungkin berisi pembebasan dan/atau pembatasan tanggung jawab dari pihak yang membuat perjanjian, dalam hal ini pelaku usaha , yang ditujukan untuk melindungi kepentingan pihaknya dari risiko , disebut klausula eksonerasi. Klausula eksonerasi yang muncul dalam perjanjian sewa beli misalnya klausula yang menyatakan bahwa perusahaan tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan. Klausula tersebut membatasi tanggung jawab pelaku usaha/kreditur untuk membayar ganti rugi kepada konsumen/debitur.

Berkaitan dengan jenis barang yang dapat disewabelikan, yang merupakan bagian dari perjanjian sewa beli yang tidak termasuk klausul yang telah dibakukan, dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Menteri Perdagangan Nomor 34/KP/II/80 tanggal 1 Februari 1980, barang-barang yang dapat disewabelikan adalah barang niaga tahan lama yang baru, dan tidak mengalami perubahan teknis, baik berasal dari produksi sendiri maupun hasil perakitan dalam negeri. Pada umumnya barang yang disewabelikan adalah kendaraan bermotor, barang-barang elektronik, perumahan (bangunan rumahnya saja, seperti flat), alat-alat berat untuk pembangunan.

Dasar Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Beli adalah Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/II/80 Tentang Perijinan Sewa beli (Hire Purchase) Jual Beli Dengan Angsuran, dan Sewa (Renting). Belum terjadi persamaan pendapat mengenai perjanjian sewa beli.

- Subekti mengatakan bahwa perjanjian sewa beli adalah suatu pengembangan dari perjanjian jual beli, Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa perjanjian sewa beli lebih condong pada perjanjian sewa-menyewa.
- Apabila dilihat dari prinsip-prinsip dalam KUH Perdata, perjanjian sewa beli asalnya adalah persetujuan sewa-menyewa dan persetujuan jual-beli yang pengaturannya telah diatur dalam KUH Perdata. Akan tetapi kedua bentuk perjanjian tersebut kurang dapat memenuhi kebutuhan dalam masyarakat, sehingga akhirnya timbul dengan sendirinya dalam praktek, persetujuan yang belum diatur dalam KUH Perdata, yakni perjanjian sewa beli.
- Dalam praktik, terdapat dua bentuk perjanjian yang menguasai kehidupan masyarakat, yaitu perjanjian sewa beli dan perjanjian jual beli secara angsuran. Dalam perjanjian sewa-beli (huurkoop), penjual (pemilik obyek sewa beli) belum menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli, selama pembeli belum melunasi belum melunasi harga barang dalam jangkawaktu tertentu seperti yang telah disepakati bersama.
- Pada kontrak sewa-beli, selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang itu tetap menjadi milik penjual. Hal ini pula yang menjadi jaminan bagi penjual bahwa pembeli tidak akan mengalihkan barangnya kepada orang lain, karena Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana memberikan batasan bahwa apabila terjadi pengalihan barang yang bukan miliknya dapat dianggap telah melakukan penggelapan.
- Sebaliknya dalam perjanjian jual-beli dengan angsuran, hak milik atas barang/obyek jual beli telah beralih dari penjual kepada pembeli bersamaan dengan dilakukannya penyerahan barang kepada pembeli, walaupun pembayaran dapat

dilakukan dengan cara angsuran dalam jangka waktu tertentu seperti yang telah disepakati dan ditentukan. Dengan demikian pembeli telah mempunyai hak mutlak atas obyek jual-beli dan bebas melakukan perbuatan hukum memindahtangankan barang tersebut kepada pihak lain. Apabila pembeli tidak melunasi cicilan harga barang tersebut, penjual dapat menuntut pembayaran sisa hutang yang merupakan sisa harga barang. Dalam praktik, pelaku usaha/penjual umumnya merasa lebih aman untuk melakukan perjanjian sewa beli daripada melakukan perjanjian jual beli dengan cicilan. Penjual menuntut tanggung jawab pembeli untuk melunasi pembayaran, sebelum hak milik atas barang tersebut beralih dari penjual kepada pembeli.

Persamaan Dan Perbedaan Antara Perjanjian Sewa Beli & Jual Beli adalah sbb.

1.Persamaan.

- Klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa beli misalnya klausula yang menyatakan bahwa perusahaan tidak bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan , yang membatasi tanggung jawab pelaku usaha/kreditur untuk membayar ganti rugi kepada konsumen/debitur.

- Sewa beli dan jual-beli merupakan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian, harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

- Dalam perjanjian sewa beli dan jual-beli, penjual pada sewa beli dan jual beli mempunyai kewajiban untuk menanggung adanya kenikmatan tenteram dan damai serta adanya cacat tersembunyi.

- Dalam perjanjian sewa beli dan jual-beli ada kewajiban untuk menyerahkan suatu barang atau benda tertentu.
- Terdapat persamaan transaksi sewa beli dan jual-beli ; keduanya bertujuan untuk memperoleh dan mengalihkan hak milik

2.Perbedaan.

- Perjanjian jual beli biasanya merupakan suatu perjanjian dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas barang jual-beli kepada pihak pembeli yang berkewajiban untuk membayar harga pembelian (Pasal 1457 KUH Perdata), sedangkan dalam perjanjian sewa beli, pembeli diperbolehkan mengangsur atau mencicil harga barang tersebut dalam beberapa kali angsuran dan hak milik (meskipun barang berada dalam penguasaan pembali) tetap berada di tangan penjual

- Perjanjian jual beli menentukan bahwa masing-masing pihak diperbolehkan mengadakan perjanjian jual-beli walaupun barang yang menjadi obyek perjanjian belum ada (Pasal 1334 Ayat (1) KUH Perdata).

- Pengertian penyerahan dalam perjanjian jual-beli pada umumnya adalah penyerahan nyata dan penyerahan yuridis, sedangkan pengertian penyerahan dalam perjanjian sewa beli adalah penyerahan nyata, dan belum penyerahan secara yuridis.

Persamaan Dan Perbedaan antara Perjanjian Sewa Beli Dengan Jual- Beli Secara Angsuran adalah sebagai berikut.

1.Persamaan.

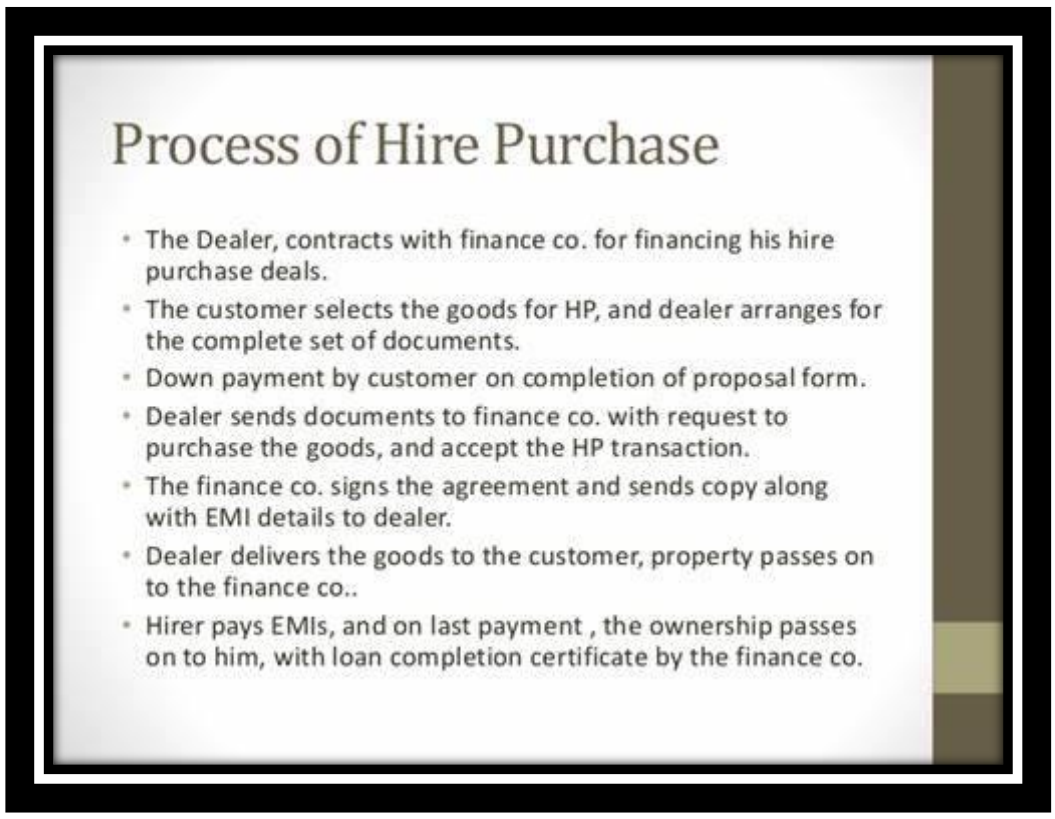
- Pada prinsipnya baik perjanjian sewa beli maupun perjanjian jual-beli secara angsuran adalah suatu cara pembelian barang bukan tunai, dimana kedua-
  duanya tumbuh dalam praktik sehari-hari dalam masyarakat dan belum diatur dalam KUH Perdata maupun dalam Undang-Undang lainnya.
- Baik perjanjian sewa beli maupun perjanjian jual-beli secara angsuran, keduanya bertujuan untuk mendapatkan sejumlah pembeli yang lebih banyak, dengan pembayaran harga barangnya dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- Menurut Pasal 314 juncto 749 KUHD, jual beli kapal yang terdaftar dalam daftar kapal (20 $m^3$ atau lebih) tidak termasuk dalam perjanjian sewa beli dan perjanjian jual-beli secara angsuran.
- Baik perjanjian sewa beli maupun perjanjian jual beli dengan angsuran keduanya merupakan bentuk khusus yang rimbul dari perjanjian jual beli biasa

2.Perbedaan.

- Penyerahan barang pada perjanjian sewa beli tidak menimbulkan peralihan hak milik. Hak milik baru berpindah pada waktu dibayarnya angsuran yang terakhir. Penyerahan hak milik dilakukan cukup dengan menunjukkan bukti pembayaran terakhir, sebab sejak semula memang barangya sudah dikuasai pembeli. Sedangkan pada perjanjian jual beli dengan angsuran, penyerahan barang telah menimbulkan perpindahan hak milik atas barang kepada pembeli walaupun uang pembayarannya belum lunas

- Dalam perjanjian sewa beli, selama pembayaran harga barang belum dilunasi maka pembeli dilarang untuk menjual atau mengalihkan hak atas barangnya kepada orang lain. Hal ini merupakan jaminan bahwa barang tidak akan hilang atau rusak selama dikuasai pembeli. Seandainya pembeli tidak bertanggung jawab sebagaimana mestinya atas barang tersebut, maka pembeli dapat dianggap telah melakukan tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Sebaliknya, dalam perjanjian jual beli secara angsuran, karena hak milik telah berpindah kepada pembeli sejak dilakukannya perjanjian jual beli yang disertai dengan penyerahan barang,sehingga pembeli bebas melakukan perbuatan hukum apapun atas barang tersebut. Apabila sebelum angsuran lunas barang tersebut telah berpindah tangan atau musnah atau rusak, maka pembeli hanya dapat dituntut untuk melunasi sisa hutangnya yang berkaitan dengan sisa pembayaran sesuai dengan tanggung jawabnya

- Perjanjian sewa beli merupakan hasil perpaduan dari jual-beli dengan sewa-menyewa. Hal ini dapat disimpulkan dari penggunaan kata “sewa” dan “beli”, terdapat istilah penjual-sewa dan pembeli sewa, sedangkan perjanjian jual-beli secara angsuran merupakan bentuk khusus dari perjanjian jual beli biasa




Persamaan Dan Perbedaan Antara Perjanjian Sewa Beli Dengan Sewa-Menyewa Murni adalah sebagai berikut.

1.Persamaan.

Perjanjian sewa beli dan sewa-menyewa merupakan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian dan untuk sahnya perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata

- Adanya kewajiban untuk menyerahkan barang (right of use) oleh penjual kepada penyewa pembeli.

  - Penjual dalam sewa beli dan penyewa dalam sewa-menyewa berkewajiban untuk memelihara barang yang sudah dalam penguasaannya sebagai bapak rumah tangga yang baik

  - Penjual dalam sewa beli dan pihak yang menyewakan dalam sewa-menyewa berkewajiban untuk memberikan manfaat, utilitas, kenikmatan tenteram dan damai serta tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang dijual pada sewa beli dan yang disewakan pada sewa-menyewa

2. Perbedaan.

- Pengertian sewa-menyewa sebatas untuk memberi kenikmatan (right of use benefits) atas benda atau barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam sewa-menyewa tidak hanya pemegang hak milik atas barang saja yang dapat menyewakan, tetapi dapat pula dilakukan oleh pemegang hak yang lain, misalnya pemegang hak memungut hasil, sedangkan pada sewa beli yang mempunyai tujuan untuk mengalihkan hak milik, penjual harus benar-benar pemegang hak milik dari barang sewa beli sebelum serah terima hak milik pada angsuran terakhir.

- Undang-Undang NKRI memberi kemungkinan bentuk perjanjian sewa-menyewa diadakan secara tertulis atau lisan, sedangkan perjanjian sewa beli menurut kebiasaan harus dilakukan secara tertulis

- Risiko dalam perjnjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUH Perdata,yaitu bila barang yang disewa itu musnah, karena suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa batal hukum, dan risikonya harus dipikul oleh pihak yang menyewakan sebagai pemilik barang atau rumah

Demi keadilan, pembatasan pencantuman klausula baku sebagai upaya perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Perjanjian Sewa Beli adalah sebagai berikut.

- Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen atau disingkat UUPK), pada angka 10 disebutkan bahwa klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam bentuk dokumendan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

- Isi perjanjian baku yang ditetapkan secara sepihak oleh salah satu pihak, dan lazimnya pihak tersebut adalah pelaku usaha, misalnya entitas bank , menyebabkan pada umumnya isi perjanjian baku,misalnya perjanjian kredit, lebih banyak memuat hak-hak pelaku usaha dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi konsumen, misalnya debitur.

- Ketidakseimbangan ini diatur lebih lanjut pada Pasal 18 UUPK yang mengatur tentang tentang pencantuman klausula baku dengan tujuan untuk menempatkan kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha, berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak.

- Dalam Pasal 18 UUPK dinyatakan bahwa , Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian *yang bersifat tidak adil bagi konsumen*, misalnya klausula yang menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung

maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan langsung dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran,menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan , misalnya perubahan suku bunga kredit, yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya, menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau yang pengungkapannya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas atau yang pengungkapannya sulit dimengerti oleh publik.

## 9.13.HGB

SHGB adalah sebuah bentuk hak pakai ( *right of use*) spesifik atas tanah sewaan atau tanah milik sendiri. ATB SHGB di atas tanah sewaan di amortisasi ( atau disusutkan, sesuai IFRS 16) sepanjang umur sewa tanah tersebut. Sebagai contoh, di sebelah kompleks realestat mewah , di Jakarta, seorang pengusaha menyewa 50 Ha tanah pertanian penduduk setempat sepanjang 30 tahun , bermaksud memanfaatkan nya untuk membangun bisnis Hotel dan Golf. Apabila bisnis Golf ternyata bagus, secara bertahap tanah tersebut akan di beli, agar SHGB Hotel-Golf dapat menjadi SHM , yang diangsur dari laba komersialisasi hak pakai (*right of use*) tersebut. Disimpulkan bahwa hak-pakai berbentuk SHGB atas tanah negara dan SHGB Pengelolaan terdaftar pada Kantor Pertanahan bernilai pasar , sepanjang material disajikan pada LK pemegangnya. CALK mengungkapkan proses pengurusan HGB menjadi Hak Milik.

Mengacu pada Peraturan Pemerintah No.46 tahun 2002, rumus perhitungan biaya perpanjangan sertifikat HGB adalah: jangka waktu perpanjangan HGB yang diberikan dibagi 30 tahun dikalikan 1%. Jumlah tsb. dikalikan dengan Nilai Perolahan Tanah (NPT) yang sudah dikurangi dengan NPT Tidak Kena Uang Pemasukan (NPTTTKUP) lalu dikalikan dengan 50%. Untuk nilai NPT dan NPTTTKUP bisa dilihat di SPT PBB tanah yang akan diperpanjang SHGB-nya.

| | |
|---|---|
| Jangka waktu perpanjangan HGB yang diberikan adalah 20 tahun. | Maka perhitungannya: |
| Sedangkan Nilai NPT yang sudah dikurangi NPTTTKUP untuk tanah seluas 500 m2 adalah Rp800 juta | 20/30 x 1% = 0,0067 |
| Biaya perpanjangan Sertifikat HGB | 0,0067 x 800.000.000 x 50% = Rp2.680.000 |

Biaya perpanjangan HGB masih menggunakan Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002. Menurut aturan tersebut rumus perpanjangan HGB adalah *jangka waktu perpanjangan HGB (20 tahun) yang diberikan dibagi 30 tahun dikalikan 1 persen*. Hasil perhitungan tersebut kemudian dikalikan dengan pengurangan Nilai Perolehan Tanah (NPT) dengan NPT Tidak Kena Uang Pemasukan (NTPTTKUP) lalu dikalikan 50 persen. Besaran NPT dan NPTTKUP sendiri bisa dilihat pada SPPT PBB tanah yang akan diperpanjang HGB-nya.

Sumber The Balance, 2022, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis sertifikat tanah dimana pemegangnya hanya boleh memanfaatkan bukan memiliki tanah tersebut. Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah jenis & contoh sertifikat tanah dimana pemegang sertifikat hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut, baik untuk mendirikan bangunan atau untuk keperluan lain, sedang kepemilikan tanah adalah milik negara. SHGB mempunyai batas waktu 30 tahun. Setelah melewati batas 30 tahun, maka pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB-nya untuk 20 tahun mendatang.

- Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasar-kan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.

Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud di atas didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh kantor pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

**Perbedaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)**

- HGB adalah suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan bangunan di atas sebuah lahan yang *bukan miliknya sendiri* dalam jangka waktu tertentu.
- Cara Meningkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ke Sertifikat Hak Milik adalah sebagai berikut. Upaya meningkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ke Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan mengajukan langsung ke kantor BPN setempat. Beberapa *developer* juga ada yang menyediakan jasa untuk mengubah hak guna bangunan menjadi SHM, namun tidak jarang pula mereka meminta pembeli untuk mengurusnya sendiri.

Terdapat dua katagori pembeli yang tidak dapat meningkatkan status HGB ke SHM, yaitu pembeli yang berstatus badan hukum dan WNA yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik.

Prosedur perubahan adalah sbb :

1. Persiapan pembuatan SHM akan dibagi dalam 2 jenis, yakni persiapan dokumen untuk luas tanah tidak lebih dari 600 m2 dan persiapan dokumen untuk luas tanah lebih dari 600 m2.
2. Datangi Kantor BPN pada wilayah properti yang terkait. Kunjungi loket pelayanan dan serahkan dokumen persyaratan mengubah hak guna bangunan yang telah disiapkan.
3. Isi formulir permohonan yang bertanda tangan di atas materai, pernyataan tanah tidak sengketa, luas tanah yang diinginkan, pernyataan tanah dikuasai secara fisik, pernyataan bahwa tidak menguasai tanah lebih dari lima bidang untuk rumah tinggal.
4. Pembayaran di loket pembayaran. Harga pendaftaran untuk luas tanah maksimal 600 m2 adalah Rp50.000.
5. SHM selesai dalam setelah lima hari kerja loket pelayanan.

Aspek dokumen adalah sebagai berikut.

1. Dokumen untuk Luas Tanah Tidak Lebih dari 600 m2

Bagi luas lahan tidak lebih dari 600m2, maka pemilik tanah dapat mengajukan permohonan mengubah hak guna bangunan di kantor pertanahan di area properti itu berada. Berikut dokumen yang diperlukan:

- Sertifikat asli HGB. Tanpa sertifikat asli HGB, akan sulit untuk memperoleh SHM. Jangan lupa juga untuk membawa beberapa lembar fotokopinya.
- Fotokopi IMB (Izin Mendirikan Bangunan) tempat tinggal. IMB adalah bukti secara hukum bahwa lahan digunakan untuk mendirikan bangunan. Jika ternyata belum ada IMB, Anda bisa membawa surat keterangan dari kelurahan yang menyatakan bahwa lahan tersebut digunakan sebagai rumah.
- Fotokopi SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) Tahun Berjalan, untuk melihat rekam jejak pembayaran pajak dan kondisi lahan, seperti luas tanah dan luas bangunan yang terkena pajak.
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga. Untuk perorangan, siapkan KTP dan KK, namun jika mewakili badan hukum maka harus menyediakan akta pendirian usaha.
- Surat kuasa dan identitas diri penerima kuasa, jika Anda mengurus proses ini dengan diwakili orang lain, misalnya notaris.

- Surat pernyataan bermeterai bahwa tidak memiliki tanah perumahan lebih dari 5 bidang. Sesuai Keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal, Anda harus menyatakan kalau SHM yang diminta tidak melebihi 5 bidang atau luas maksimal 5.000m2.
- Surat permohonan, berisi permohonan kepada kepala kantor pertanahan tempat lokasi properti berada.

2. Dokumen untuk Luas Tanah Lebih dari 600 m2

- Dokumen yang diperlukan sama seperti di atas.
- Permohonan mengubah HGB dengan luas di atas 600m2 dengan surat permohonan hak milik berupa *konstatering report* di BPN.
- Setelah surat permohonan dan berkas diterima secara lengkap, selanjutnya petugas pengukuran dari BPN akan melakukan pengukuran ke lokasi.
- Hasil ukur dicantumkan dalam peta tanah yang ada di BPN.
- BPN menerbitkan surat ukur yang ditandatangani kepala seksi pengukuran dan pemetaan.
- Bagian organisasi BPN, yaitu Seksi Pemberian Hak Tanah (PHT) memproses pemberian hak dengan menerbitkan SK Hak berupa SK Hak Milik yang diterbitkan di seksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) dalam bentuk Sertifikat Hak Milik yang telah dibukukan.

## 9.14. HPH

Pemerintah memberi izin pemakaian hutan. Antara lain berbentuk izin pembudidayaan hutan tanaman industri. Ardan Ceantury , 2019, menyajikan artikel PENGUSAHAAN HUTAN : HUTAN TANAMAN INDUSTRI DAN HUTAN ALAM, menjelaskan bahwa Hutan Tanaman Industri (HTI) adalah perkebunan kayu monokultur skala besar yang ditanam dan dipanen untuk produksi bubur dan bubur kertas. Pengaturan, perizinan dan pengawasan HTI dan kualitas entitas/manajemen pemeroleh izin di NKRI jauh dari memuaskan. Perizinan HTI berpotensi menjadi modus operandi KKN pemerintah daerah. Pohon-pohon seperti Eucalyptus dan Akasia ditanam melebihi batas produktivitas alami, dengan kecepatan tumbuh dan toleransi tinggi terhadap lahan terdegradasi. Kayu yang dihasilkan dari perkebunan ini digunakan secara luas sebagai bahan bakar dan konstruksi serta produksi kertas dan kain seperti rayon.Pembangunan hutan tanaman skala besar di Indonesia dimulai pada pertengahan tahun 1980-an akibat meningkatnya kebutuhan kayu untuk industri serta menurunnya pasokan kayu dari hutan alam. Prihadi (2010) menyebutkan bahwa Pengembangan Hutan Tanaman Industri (HTI) melalui skema HPHTI (Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri) telah dimulai sejak tahun 1986 (SK Menhut No.320/Kpts -II/1986). Pembangunan HTI bertujuan untuk menunjang pertumbuhan industri perkayuan melalui penyediaan bahan baku dalam jumlah dan kualitas yang memadai dan berkesinambungan. (menurut Forest Watch Indonsia )sampai sekarang Hingga tahun 2013, pembangunan Hutan Tanaman Industri (HTI) atau Izin Usaha Pemanfaatan Hasil Hutan Kayu pada Hutan Tanaman (IUPHHK-HT), telah menghabiskan sekitar 10 juta ha daratan Indonesia. Peningkatan yang signifikan bila dibandingkan dengan 1,13 juta ha pada tahun 1995. Dalam waktu kurang dari 20 tahun tersebut, dari 9 unit HTI bertambah menjadi 252 unityang masih memegang hak pengusahaan sampai sekarang. Hukum positif/peraturan KLHK pengaturan IUPHHK-HTI diberikan dalam jangka waktu 60 tahun dan dapat diperpanjang sekali selama 35 tahun. Dan setelahnya tidak ada lagi perpanjangan izin. Evaluasi dilakukan oleh Menteri Kehutanan setiap 5 tahun sekali.

Jenis lain pengusahaan hutan , dahulu disebut HPH, sekarang dikenal dengan IUPHHK-HA. Izin usaha yang diberikan untuk memanfaatkan hasil hutan berupa kayu dalam hutan alam pada hutan produksi melalui kegiatan pemanenan atau penebangan, pengayaan, pemeliharaan dan pemasaran. Sampai dengan tahun 2007 kemarin terdapat 320 unit IUPHHK-HA/HPH dengan luas hutan mencapai 27,5 juta HA. Cetak-Bitu Roadmap pembangunan hutan produksi tahun 2016 – 2045, mencakupi optimalisasi hutan produksi , antara lain dengan meningkatkan produktivitas hutan alam dan membangun hutan tanaman dari tahun 2016 hingga 2045. Luas lahan yang dibutuhkan sekitar 17,05 juta hektar tanaman dan diprediksi dapat menghasilkan kayu bulat mencapai 572 juta m3/tahun. Sementara untuk hutan alam, pengelolaan secara bertanggungjawab & optimal pada areal seluas 20 juta hektar diharapkan menghasilkan kayu bulat sekitar 28 juta m3 per tahun. Izin HTI diterbitkan Bupati kurang terkendali pemerintah pusat beraroma KKN dan aji-mumpung , kurang tersentuh KPK.

Menurut PP nomor 7 tahun 1990 mengenai hak pengusahaan hutan tanaman industri, HTI merupakan hutan tanaman yang dibangun dalam rangka meningkatkan potensi dan kualitas hutan produksi dengan menerapkan silvikultur intensif untuk memenuhi kebutuhan bahan baku industri hasil hutan. Tujuan pengusahaan HTI adalah menunjang pengembangan industri hasil hutan dalam negeri guna meningkatkan nilai tambah dan devisa, meningkatkan produktivitas lahan dan kualitas lingkungan hidup, serta

memperluas lapangan kerja dan lapangan usaha (PP Nomor 7 1990, pasal 2). Adanya pembangunan HTI maka diharapkan dapat menyelamatkan hutan alam dari kerusakan karena HTI merupakan potensi kekayaan alam yang dapat diperbaharui, dimanfaatkan secara maksimal dan lestari bagi pembangunan nasional secara berkelanjutan untuk kesejahteraan penduduk. Pembangunan HTI mempunyai 3 sasaran utama yang dapat dicapai yakni sasaran ekonomi, ekologi dan sosial (Iskandar, 2005)

Pengusahaan hutan tanaman dan hutan alam nan-bersih KKN amat berpotensi pemicu kemajuan ekonomi Indonesia, kemajuan ekonomi juga di pengaruhi lancarnya industri-industri yang mampu memenuhi kebutuhan pasar baik ekspor dan impor. Pengusahaan hutan produksi mampu memenuhi kebutuhan bangsa dan menyumbang kepada APBN.Sumber Bisnis.com menyatakan bahwa pelaku usaha kayu optimistis bahwa pasokan kayu bulat dari hutan tanaman industri (HTI) pada tahun ini akan naik sebesar 10% dari total capaian tahun lalu. Direktur Eksekutif Asosiasi Pengusaha Hutan Indonesia (APHI) Purwadi Soeprihanto menyampaikan jumlah pasokan kayu tahun lalu yang dihasilkan hutan tanaman mencapai 37,1 juta m3.Produksi kayu HTI diprediksi naik 10% dibandingkan produksi tahun 2018, potensi pertumbuhan tersebut didukung oleh trend produksi kayu masa lalu yang semakin mengalami meningkat ditambah peningkatan permintaan dunia makin akan produk olahan pulp & paper juga dinilai menjadi faktor pendukung utama kenaikan produksi kayu bulat dari HTI.

## 9.15.Kontrak Sewa Berkonsesi

Pemerintah dapat memberi hak-pakai , hak pengelolaan, hak pengusahaan, hak operasional sekaligus berupa konsesi khusus kepada pihak swasta . Sumber IDNR, 2022, menyajikan artikel berjudul ***Concession and Lease Agreements*** , antara lain menjelaskan berbagai hal sebagai berikut. Sebuah perjanjian sewa-berkonsesi antara negara cq pemerintah AS cq the Concession and Lease Management Office dengan pihak swasta mencakupi definisi, syarat kontrak, kondisi operasional, kodisi khusus dan kepatuhan hukum.

- Kegiatan operasional penyewa/penerima konsesi ditetapkan dalam kontrak, antara lain waktu ( dalam jam) , hari khusus atau musim.
- Lahan sewa berkonsesi berbentuk wilayah permukaan tanah dari taman-negara yang diberikan untuk dipakai penyewa untuk aktivitas-bisnis dengan persyaratan-tertentu tertera pada kontrak.
- Sarana pesewa yang ada pada lokasi sewa boleh digunakan penyewa dan wajib dipelihara.
- Pemerintah menetapkan harga sewa berkonsesi secara masuk-akal dan adil.
- Tak ada hak-khusus bagi penyewa, kecuali melakukan kegiatan diperjanjikan dalam kontrak.
- Penyewa dapat menghentikan kontrak ditengah-jalan, apabila kontrak berisi klausula hak penghentian kontrak ditengah-jalan.
- Pemerintah tak dapat menghentikan kontrak ditengah jalan , kecuali bila penyewa melanggar hak-guna pakai , mengabaikan pemeliharaan, pemerintah wajib menutup taman-nasional tersebut karena berbahaya bagi publik, atau sebab-sebab lain yang masuk-akal.
- Terdapat kontrak sewa berkonsesi kurang dari setahun.
- Taman Raya, Cagar Alam , wisata mata air belerang Singkaling ( Malang, Batu) dan Ciater ( Jabar) atau Kebun Raya dibuka bagi publik sesuai kontrak , pengurangan dari

kontrak dapat dilakukan hanya apabila permohonan buka-lebih-siang atau tutup-lebih-dini atau tutup untuk hari-hari tertentu diajukan kepada pemerintah dan disetujui.

- Terdapat kontrak sewa berbentuk *franchise*, yaitu sewa merek dagang ditambah resep rahasia, metode operasional dan gaya manajemen baku yang berlaku global dari *franchisor* kepada *franchisee*, seperti Gado Gado Boplo, MacDonald, Kentucky , dan jaringan hotel internasional tertentu.

  Accounting CPE Courses & Books, 2022, menyajikan artikel berjudul Accounting for Franchises, antara lain menjelaskan bahwa franchise adalah hak diperoleh pihak ketiga untuk memasarkan suatu produk atau jasa di bawah suatu merek dagang tertentu. Franchisor adalah pemilik merek, produk, atau jasa tertentu, memberi hak-pakai berdasar sebuah perjanjian franchise kepada franchisee untuk suatu wilayah geografis tertentu , dalam bingkai waktu tertentu , dengan imbalan kepada pemberi franchise biasanya berupa % tertentu atas hasil penjualan bisnis franchisee. Terdapat kontrak franchise di mana franchisee boleh men-sub-franchise , menjual hak franchise kepada pihak ketiga lain termasuk menual kepada franchisor dan/atau mendirikan unit bisnis serupa pada wilayah geografis tersebut ( mungkin cabang di wilatah itu) , dengan sebuah perikatan franchise terpisah. Terdapat berbagai jenis perjanjian franchise, misalnya paket turnkey ( terima beres) di mana franchisor (dengan segudang pengalaman) memilihkan lokasi bagi franchisee , membangun kan outlet bagi franchisee, memasok persediaan bahan baku , menyeleksi dan melatih karyawan,dll, lalu menyerahkannya kepada franchisee. Pembayaran awal biaya franchise diakui franchisee sebagai ATB Franchise yang diamortisasi sepanjang umur-guna-ekonomi , mendapat uji turun-nilai berkala dan penyesuaian nilai-tercatat. Tatkala kontrak habis dan diperbaharui, pembayaran pembaharuan kontrak sekali lagi diakui sebagai ATB Franchise.

  Hak pakai atas suatu logo, karya seni seperti lagu atau puisi diperoleh entitas LK berdasar transaksi pembelian dengan pencipta/pemilik/pemegang hak cipta, seringkali dengan harga amat mahal, hak pakai tersebut diakui sebagai ATB dan di amortisasi sepanjang umur ekonomisnya.

Silvia, 2022, menjelaskan aplikasi IFRS 15 pada penjualan perangkat lunak ber-pemutahiran berkala pada judul *037: Accounting for the sales of software licenses with subsuquent update*, antara lain sebagai berikut.

Disamping model 5 langkah, IFRS 15 memberi panduan penjualan lisensi atas intelectual property right.

- Identifikasi kontrak.
- Identifikasi kewajiban penyampaian kinerja ( performance obligations) lisensi tersebut, terpisah dari (1) aset tetap yang mengoperasikan lisensi, (2) layanan berkala pemasok lisensi. Lisensi tetap dapat digunakan oleh penerima hak-pakai lisensi , tidak tergantung kepada layanan pemutahiran lisensi oleh vendor.
- Harga beli/perolehan lisensi atau hak pakai terpisah (*distinct*) dari harga-beli transaksi lain seperti transaksi layanan pemeliharaan/pemutahiran lisensi.
- Pengakuan pendapatan berbasis pemenuhan kewajiban kinerja (*performance obligation*).

IFRS 15 memberi panduan khusus bagi lisensi terpisah/terbedakan ( IFRS 15 provides the specific guidance for the licenses, but only *if the license is distinct )*. Dua jenis lisensi yang dapat dijual adalah hak akses (r*ight to access*) dan hak pakai (r*ight to use*).

1. *Right to access* the entity's intellectual property throughout the license period – in this case, the revenue is recognized *over time* based on the progress towards completion, and
2. *Right to use* the entity's intellectual property as it exists at the point of time in which the license is granted – here, the revenue is recognized *at the point of time*, when you make the software available to the client.

Transaksi perolehan hak pakai (*right to use*)dalam bentuk lisensi tak mencakupi hak modifikasi barang/perangkat-lunak lisensian. Transaksi penjualan menyebabkan pembeli memiliki ( hak milik, bukan sekadar hak pakai) berhak penuh atas lisensi tersebut, dan karena itu berhak penuh mengubah lisensi dimiliki.

# 10. Standar Akuntansi Sewa

IPSAS 43, Leases dibentuk berdasar IFRS 16, Leases, sehingga bagi akuntansi lessee ; mengganti model risiko & imbalan–kepemilikan menjadi model hak-pakai (right-of-use model). Pada IPSAS 43, akuntansi Lessor tak mengalami perubahan mendasar, tetap menggunakan gagasan risiko & imbalan model-kepemilikan versi IPSAS 13 yang konsisten diakomodasi dalam IPSAS 43.

Pada IPSAS 43, Kontrak Sewa (Lease Contract) bersebutan *service contract* di ubah menjadi *lease contract*. Akuntansi Lessor masih menggunakan klasifikasi SGU Keuangan/Modal dan SGU Operasional, sementara akuntansi Lessee tidak.

IPSAS 43 membuat perkecualian untuk kontrak sewa berjangka 12 bulan atau lebih pendek, dan /atau kontrak sewa dengan aset ber nilai rendah di bawah USD 5.000. Sebagai misal, kontrak sewa mobil 4 bulan, di jurnal langsung sebagai beban ( dalam rumpun laba atau rugi) periode berjalan.

## 10.1. Akuntansi Lessee

- Pada akuntansi lessee, Aset Hak-Pakai (right of use asset) menggambarkan nilai-ekonomi akibat hak-penggunaan aset-sewaan dalam bingkai waktu kontrak sewa.
- Akuntansi lessee tak mengklasifikasi kontrak SGU Operasional dan SGU Keuangan/Modal, perlakuan akuntansi keduanya sama saja. SGU Operasional Nirbatal ( noncancelable operating lease) tampil pada laporan neraca, bukan pada CALK. SGU Operasional Boleh Batal ( *cancelable operating lease*) tak disajikan pada Laporan Neraca, cukup di ungkapkan pada CALK.
- Pada IFRS 16, kontrak lease adalah semua jenis kontrak sewa yang mengandung implikasi hak mengendalikan penggunaan aset bagi lessee sepanjang sebuah periode waktu dengan membayar kewajiban angsuran/pembayaran SGU. Pada kontrak sewa, mungkin terdapat unsur lease ( misalnya sewa gudang) dan unsur bukan lease ( misalnya jasa layanan pembersihan gudang) yang harus dipisahkan dahulu, sebelum menerapkan IPSAS 43.
- Akuntansi Pengakuan Awal bagi Lessee
    a. Pengakuan awal Hak-Pakai Aset diukur pada jumlah liabilitas lease dan biaya langsung awal transaksi lease , yang selalu disesuaikan dengan angsuran/pembayaran sebelum & pada periode leasing ,

termasuk insentif diterima ( misalnya diskon khusus ) dan estimasi pembongkaran & peremajaan / restorasi aset.

b. Liabilitas lease adalah semua kewajiban-membayar / melunasi yang belum dilaksanakan lessee pada awal-kontrak terdiskonto ke Nilai-Kini menggunakan tarif-bunga-implisit termaktub dalam lease ( atau tarif injaman inkremental ) kalau tarif-bunga-implisit tak dapat ditentukan, berupa perpaduan berbagai pembayaran tepat/pasti, berbagai pembayaran berubah/variabel, pembayaran berbasis jaminan nilai residu, harga beli tergunakan, dll.

c. Perolehan aset dalam kontrak sewa/lease di jurnal; debit Hak Pakai Aset ( Right-of-use asset), kredit Liabilitas Sewa ( Lease Liability), pembayaran biaya negosiasi di bayar Lessee di jurnal; debit Hak Pakai Aset (Right-of-use asset ) , kredit Pemasok Kredit ( Credit Suppliers ( bank account, Tunai dll), estimasi biaya pelepasan aset terdiskonto kedalam Nilai-Kini pada akhir kontrak (*The estimated cost of removal, discounted to present value* ); Debit Hak-Pakai-Aset (Right-of-use asset), Kredit Provisi Kredit untuk pelepasan aset (Credit Provision for asset removal ). Pengukuran selanjutnya (subsequent measurement ) oleh Lessee adalah sebagai berikut.

- Akuntansi Liabilitas Sewa (*Lease liability*) bagi Akuntansi Lessee

  Lessee mengakui beban bunga atas liabilitas sewa dengan menjurnal, Debit Laba atau Rugi – Beban Bunga (Debit Surplus or Deficit – Interest expense), Kredit Liabilitas Sewa (Credit Lease liability). Lessee melakukan pembayaran/angsuran berkala sesuai kontrak sewa sebagai pengurang saldo liabilitas sewa, dengan jurnal Debit Liabilitas Sewa ( ), Kredit Kas ( akun bank) (Credit Bank account (cash)).

- Aset Hak Pakai sebagai Aset Nirwujud dan Beban Amortisasi Hak-Pakai

  Pada awal pengakuan, Aset Hak Pakai adalah jumlah awal liabilitas sewa ditambah pembayaran sewa sebelum kontrak sewa + biaya perolehan kontrak-sewa dikurangi berbagai potongan yang diberikan oleh pemilik aset. (The ROU asset is calculated as: The initial amount of the lease liability + Lease payments made to the lessor before the lease commencement date + Initial direct costs incurred - Lease incentives received = ROU asset).

  LeaseCrunch , 2022, menyajikan artikel What are Right of Use Assets?, menjelaskan antara lain bahwa aset hak-pakai ( Right Of Use assets) adalah aset nonmoeneter tersewa entitas lessee sesuai ASC 842 untuk US GAAP, GASB 87 un6tuk US Government GAAP dan IFRS 16. , yang mencatat sebagai aset hak-pakai ketimbang mencatat AT tersebut sendiri pada laporan neraca, namun sebagai **aset nir-wujud** yang **diamortisasi** sepanjang kontrak-sewa . Penulis mengkuotasi sumber sebagai berikut.

*More formally stated, an ROU asset is any non-monetary asset that is leased by an entity and its use by the lessee is pursuant to the definition of the right of use in the new lease accounting standards: ASC 842 for US GAAP, GASB 87 for US government GAAP, and IFRS 16 for international accounting. The new lease standards come into play when defining ROU assets because the right to use an actual asset stated in a lease is now recorded* ***instead of recording*** *the actual asset itself. Therefore, the right of use asset is also an* ***intangible asset****. Under this same accounting standard, the amortization period is the length of the lease term, except when ownership is transferred to the lessee at the end of a finance lease*.

Tanpa peduli perbedaan hakikat & standar untuk AT dan ATB, manual penerapan IPSAS Perserikatan Bangsa Bangsa (PBB) atau UN IPSAS Accounting Manual tentang aset nir-wujud menyatakan bahwa istilah amortisasi dan depresiasi dapat dipertukarkan . Penulis mengkuotasi bagian dokumen tersebut sebagai berikut.

> *The* ***depreciable amount*** *is defined as the asset's cost less its residual value. The UN decided to apply a* ***residual value*** *of zero for intangible assets.*
>
> *The* ***depreciable amount*** *of an asset is allocated on a straight line method basis over its useful life.*
>
> *Amortization begins when the asset is available for use, i.e. when it is in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.*
>
> *The remaining useful life of an intangible asset with a finite useful life should be reviewed on an annual basis.*
>
> *In Umoja, both depreciation and amortization are referred to as depreciation. The term 'ordinary depreciation' is used for both depreciation of tangible assets and amortization of intangible assets.*
>
> *The process for amortization is the same as the depreciation process in the Finance Manual Chapter on Property, Plant and Equipment.*

Walau IPSAS 43 menyatukan sewa-keuangan & sewa-operasional bagi akuntansi lessee, tetap saja Lessee harus mendiferensiasi perlakuan akuntansi tiap rumpun kontrak-sewa sebagai berikut. Lucas Russel, 2022, menyajikan artikel berjudul ***How to Calculate the Right of Use Asset Amortization and Lease Expense Under ASC 842*** , menjelaskan berbagai hal sebagai berikut.

**Pertama**, ASC 842 mewajibkan lessee menyajikan semua jenis kontrak-sewa sebagai aset hak-pakai (ROU) , di amortisasi Lessee sebagai aset nirwujud, akan bersaldo nihil tatkala lessee tak memiliki kendali lagi atas aset tersebut.

**Kedua**, Metodologi pembebanan aset-hak-pakai kedalam Laporan Laba/Rugi berbasis kontrak operating lease adalah sebagai berikut.

- Pembebanan amortisasi dilakukan sampai aset hak-pakai bersaldo nihil.

- Aset-hak-pakai pada kontrak sewa-operasional meningkat dari tahun ketahun karena kontrak tersebut memiliki dua jenis beban, terkait bunga atas kewajiban-sewa dan bunga terkait aset-hak-pakai.

**Ketiga**, Metodologi pembebanan aset-hak-pakai kedalam Laporan Laba/Rugi berbasis kontrak finance lease adalah sebagai berikut.

- Penurunan/pengurangan saldo aset hak-pakai berdasar kontrak sewa-keuangan tidak diklasifikasi sebagai beban-sewa, namun sebagai beban amortisasi hak-pakai.
- Lessee dapat menggunakan hampiran sistematis apapun untuk menghitung beban-amortisasi hak-pakai- aset. Kalkulasi berbasis garis lurus ( straight line) adalah metode paling sederhana/mudah. Kalkulasi amortisasi hak-pakai pada sewa-keuangan dilakukan secara lebih langsung dibanding pada kontrak sewa-operasional , dimana aset-hak-pakai dibebankan secara merata tiap tahun sepanjang umur-pakai (useful life).
- Beban bunga atas liabilitas-sewa pada kontrak sewa-keuangan menurun secara bertahap.
- Amortisasi aset-hak-pakai pada sewa-keuangan adalah beban/pembebanan bermetode garis-lurus ( beban sama besar tiap tahun).

## 10.2. Akuntansi Lessor.

IPSAS 43 pada prinsipnya tak mengubah akuntansi bagi Lessor, yaitu (1) mengklasifikasi Aset Sewaan pada rumpun sewa-guna-keuangan ( finance lease) atau sewa selain SGU Keuangan ( operating lease). SGU Keuangan bagi Lessor masih sesuai IPSAS 13 pendahulunya, yaitu (1) alih-kepemilikan aset kepada Lessee pada akhir kontrak, (2) Lessee mempunyai opsi beli dengan iming-iming ( *sweetener*) harga beli lebih rendah dari nilai-wajar-aset pada-kondisi-habis-pakai-masa-kontrak-sewa , (3) lessee beropsi perpanjangan kontrak kalau tidak ingin beli, (4) walaupun kedua belah pihak tahu-sama-tahu bahwa nilai-kini-gunggungan angsuran-berkala-lessee secara-substansial setara nilai-wajar-aset-sewa, dan bahwa (5) aset-sewa tersebut dirancang khusus untuk memenuhi kebutuhan teknis/operasional nan-unik kegiatan usaha-lessee, sehingga opsi beli atau perpanjangan kontrak-sewa memberi keuntungan kesinambungan-usaha ( going concern) lessee.

Intisari Akuntansi Lessor pada IFRS 16 adalah sebagai berikut.

- Kontrak leasing terbagi menjadi kontrak (1) operating lease (IFRS 16.62) tanpa perpindahan risiko dan maslahat karena tak ada perpindahan kepemilikan aset atau (2) finance lease (IFRS 16.61) terkait perpindahan risiko dan maslahat karena kepemilikan aset. Risiko kepemilikan bagi lessee antara lain (1) ketidak mampuan menggunakan aset pada kapasitas-paripurna, aset menganggur atau setengah menganggur tetap saja menyebabkann beban-penyusutan sama besar,(2) perubahan

teknologi, (3) perubahan pasar cq permintaan, (4) persaingan menyebabkan harga jual dan margin laba menurun atau negatif.

- Lessor wajib memilah unsur finance-lease dan operating-lease yang terdapat pada tiap kontrak leasing , memilah unsur pembayaran lease yang diterima, misalnya berdasar elemen nilai-wajar tanah dan elemen nilai-wajar properti/gedung di atas tanah dikurangi nilai wajar sisa/residu propetrti/gedung habis-susutan tersebut pada tanggal kontrak leasing (IFRS 16.BCZ245-BCZ247).
- IFRS 16 meminta perhatian khusus pada aset tanah yang pada umumnya ber-umur-ekonomi nirbatas (IFRS 16.B55-B57), sehingga jangka-waktu kontrak leasing tak-dapat disetarakan umur aset sewa-guna-usaha , kecuali jangka-waktu perjanjian lease amat panjang.
- Bila harga tanah tidak material, lessor dapat memperlakukan tanah & gedung sebagai sebuah-unit klasifikasi(IFRS 16.B57)
- Terdapat dimensi sewa-lanjutan(subleases), bila perjanjian finance-lease mengizinkan lessee melakukan penyewaan-lanjutan ( sub-lease ) sehingga lessee tersebut menjadi lessor derajat kedua (intermediate lessor). Akuntansi lessor – utama diatas intermediate lessor tak mengalami perubahan (IFRS 16. Appendix A). Akuntansi intermediate-lessor harus meng-klasifikasi sea-lanjutan /*sublease* sebagai finance/operating lease sbb :
- Bila kontrak utama intermediate-lessor dengan lessor-utama adalah kontrak-jangka-pendek, maka sublease di klasifikasi sebagai operating-lease
- Kontrak sublease dirancang terfokus serupa dengan kontrak utama, sebagai kontrak-turunan, bukan berdasar aset yang di lease kan.
- Bila kontrak utama leasing bernilai rendah sehingga tak perlu merujuk IPSAS 43, maka kontrak sublease pun demikian pula.

- Secara berkala atau pada pembuatan adendum kontrak, Lessor melakukan asesmen-ulang dan mungkin reklasifikasi kontrak lease. Bila terjadi perubahan kontrak-leasing, lessor meng-evaluasi ulang klasifikasi dan bila-perlu melakukan reklasifikasi. Perubahan kondisi keuangan lessor dan/atau lessee bukan dasar untuk dan tak mengubah klasifikasi kontrak (IFRS 16.66).

- Pengakuan / pengukuran awal oleh Lessor sebagai berikut.

  a. Pada awal kontrak, lessor membatalkan pengakuan aset tersewa karena mengakui piutang lease sebesar investasi neto pada lease (IFRS 16.67), sebesar nilai-kini penerimaan tagihan piutang lease oleh lessor pada paket finance lease ditambah nilai-residu tak-berjamin/pasti yang di-akru oleh lessor(IFRS 16.Appendix A).
  b. Biaya perolehan langsung investasi neto kecuali lessor adalah pabrikan/dealer.

Bagi pesewa/lessor, terdapat berbagai perubahan dari IAS 17 menjadi IFRS 16, terutama definisi sewa/lease, pedoman sewa-lanjutan ( sub-lease), pedoman jual & sewa-balik ( sale & leaseback), berbagai kewajiban pengungkapan pada LK Lessor.

**75385885 ( sebagai identitas penyaji), 2021 ,** mengunggah makalah **berjudul IFRS 16 Lessor accounting** pada Situs **2022 © Annual Reporting** ,selanjutnya menjelaskan sebagai berikut.

- Akuntansi sewa bagi lessor berhampiran ganda, berbasis pengetahuan apakah risiko & imbalan kepemilikan aset beralih kepada lessee ( sewa keuangan) atau tidak ( sewa operasional).
- IAS 17 kurang konsisten karena kontrak-sewa menampilkan hak-pakai yang kurang-lebih senilai aset-sewaan pada neraca lessee pada satu sisi, pada sisi lain menampilkan aset-disewakan masih terus disajikan pada neraca lessor , bukan mengakui aset keuangan untuk hak-menerima pembayaran-sewa. Terdapat ketimpangan kedua pada IAS 17 yaitu bahwa ; tidak seperti lessee, lessor tidak menilai ulang bila terjadi perubahan syarat-sewa yang terdapat pada kontrak awal pada perubahan/pembaharuan syarat kontrak dimana pembaharuan/perpanjangan kontrak atau opsi-beli dipastikan digunakan.
  Ketimpangan ketiga adalah bahwa lessor memperhitungkan jaminan pembayaran residual dari lessee dan pihak-ketiga ( misalnya lembaga penjamin risiko keuangan) yang meng-garansi pembayaran residual tersebut, sedang lessee memasukkan hanya ekspektasi utang kepada lessor dalam garansi nilai residu. Klasifikasi sewa dilakukan lessor pada tanggal pembuatan kontrak ( inception date), kemudian diklasifikasi-ulang tatkala terdapat pembaharuan/perubahan kontrak. *Double reporting* LK Lessee (right of use) dan LK Lessor ( aset-tersewa) dihapus oleh IFRS 16 dimana Lessor menggantinya sebagai piutang-sewa.
- Perubahan jadwal dan besar pembayaran diantara tanggal penandatanganan kontrak dan tanggal berlaku-efektif kontrak diperlakukan seolah-olah pada awal kontrak ditandatangani.
- Tidak ada klasifikasi khusus bagi sewa tanah. Kontrak sewa tanah berasumsi bahwa tanah berukur ekonomi nirbatas , sehingga semua kontrak sewa pasti lebih pendek dari umur ekonomi tanah, sehingga sewa-keuangan sewa-tanah tak usah diklasifikasi sebagai sewa-operasional. Tanpa panduan batas *( bright line treshold)*, sewa-tanah nan-amat panjang , misalnya 99 tahun, dianggap mengindikasikan kontrak-sewa bersubstansi sewa-keuangan.
- Lessor mengklasifikasi kontrak sewa pada tanggal penanda-tanganan kontrak ( inception) secara konsisten, kecuali kontrak-sewa diperbaharui/diubah secara legal.
- Bila terdapat jarak waktu nan-besar ( misalnya beberapa tahun) diantara tanggal-penanda-tanganan-kontrak ( inception date) dengan tanggal berlakunya kontrak ( commencement date) , misalnya kontrak-sewa bangunan yang belum dibangun , kontrak sewa biasanya mengandung klausula “perubahan diizinkan” antara lain biaya perolehan/pembangunan aset-sewa atau biaya pendanaan kontrak-sewa tersebut, maka dampak perubahan itu , misalnya jumlah angsuran pembayaran lessee atau modus-angsuran lessee ( misalnya pembayaran tetap & pasti menjadi pembayaran berubah-sesuai situasi berkembang ( variable payment) diberlakukan pada tanggal tanda-tangan-kontrak ( inception date). Untuk akuntansi-pengukuran ( *measurement accounting*), Lessor juga perlu mengubah tarif bunga implisit dan jaminan-nilai-residu sesuai perubahan diantara tanggal tanda-tangan/inception dengan tanggal pemberlakuan kontrak/commencement tersebut.

**Model Sewa-Operasional Lessor.**

- Bila klasifikasi awal bukan sewa-keuangan , berbagai kontrak-sewa (selebihnya) masuk rumpun sewa-operasional.

- IFRS 16.81 menyatakan bahwa bila lessor telah mengakui aset-sewa-operasional dalam Laporan Neraca, ia tak boleh membatalkan pengakuan pada tanggal pemberlakuan kontrak ( commencement). Pada umumnya , rencana pembayaran-angsuran dari lessee diakui sebagai putang-sewa sepanjang kontrak-berlangsung.
- Pada umumnya, penghasilan sewa dari kontrak sewa-operasiona diakui secara-garis-lurus atau basis lain selain-garis-lurus sesuai pola penurunan-nilai aset karena pola pemakaian-aset , oleh lessor sepanjang periode kontrak sesuai IFRS 16.81 dan 16.83.
- Berbagai biaya langsung pra persiapan kontrak sewa-operasional ditambahkan lessor kepada nilai-terbawa aset-tersewa , bukan dibebankan kepada Laporan Laba/rugi tahun berjalan. Biaya langsung pra-persiapan kontrak itu diakui sebagai beban sejalan basis pengakuan penghasilan-sewa , bukan berbasis turun-nilai buku aset-sewaan lantara beban penyusutan aset tetap di sewakan itu.
- Insentif /promosi-dagang diberikan pada lessee pra-kontrak atau pada saat kontrak telah berjalan ( agar lessee sewa lebih banyak lagi) diakui sebagai bagian integral (pengurang) penghasilan dari pembayaran-sewa sepanjang kontrak-sewa menggunakan basis serupa pengakuan penghasilan-sewa, sesuai IFRS 16.81.
- Lessor menyusutkan ( depreciates) aset-tersewa sepanjang umur-ekonomi aset tersebut ( yang mungkin lebih panjang dari periode kontrak, karena mungkin akan tetap disewakan tatkala kontrak diperbarui/diperpanjang) , sesuai kebijakan penyusutan AT lessor & kebijakan penurunan (impairment) nilai AT, sesuai IFRS 16.84.
- Aset-tersewa berbasis sewa-operasional dikenai telaah-berkala kemungkinan-turun-nilai ( impairment) untuk identifikasi rugi-turun nilai bahkan kemungkinan hapus-buku ( write off) mendadak untuk aset ketinggalan zaman/teknologi/edisi, tak dapat dijual sebagai aset-bekas-pakai (second hand) , tak dapat di sewakan, juga tak berharga untuk dihadiahkan. Piutang sewa-operasional ter-turun-nilai atau batal-pengakuan ( derecognize) sesuai IFRS 16.85, IFRS 9.2. (b)(i).

**Model Sewa Keuangan bagi Lessor.**

- Lessor batal-pengakuan ( derecognized) aset-tersewa pada tanggal-efektif kontrak-sewa, misalnya tanggal lessor menyerahkan & lessee menerima aset-sewaan ,bukan pada tanggal penanda-tanganan kontrak sewa ( inception), dan mengakui Piutang Sewa-Keuangan sebesar investasi neto kontrak-sewa itu, yang mencakupi (1) nilai kini gunggungan penghasilan penerimaan-pembayaran-sewa dan (2) nilai residu tak-berjamin terakru. Nilai kini dihitung dengan cara mendiskonto serial pembayaran-sewa dan nilai-residu nirgaransi pada suku bunga implisit termatub pada kontrak-sewa. Biaya langsung awal ( yaitu biaya proses perolehan/pembuatan kontrak-sewa) dimasukkan pada pengukuran piutang sewa-keuangan, sesuai IFRS 16.67-69.
- Lessor mengurangkan utang-insentif ( beban promosi penjualan) dari pembayaran-sewa yang termasuk pengukuran investasi-neto dalam sewa-menyewa, sesuai IFRS 16.70(a).
- Investasi Neto . Lessor mengakui selisih antara nilai-terbawa aset-sewaan vs piutang sewa-keuangan dalam laba-rugi tatkala mengakui piutang sewa-keuangan , disajikan pada lini-sama dengan untung/rugi penjualan aset. Sepanjang kontrak sewa Lessor mengakui penghasilan bunga atas investasi neto , penerimaan dibawah kontrak-sewa dialokasikan di antara sebagai pengurang investasi-neto dan pengakuan penghasilan pembiayaan ( finance income) , demi menghasilkan tarif-

pulangan investasi-neto nan-stabil,, sesuai IFRS 16.75-76. Penulis mengutip sumber sebagai berikut.*Over the lease term, the lessor accrues interest income on the net investment. The receipts under the lease are allocated between reducing the net investment and recognising finance income, to produce a constant rate of return on the net investment.*

- Lessor menerapkan batal-pengakuan ( derecognition) dan penurunan-nilai ( impairment) investasi-neto kontrak-sewa versi IFRS 9, mengakui cadangan-kerugian piutang sewa-keuangan, menelaah-ulang (review) secara berkala estimasi nilai-residual-nirjamin yang digunakan untuk menghitung investasi-bruto dalam sewa-menyewa.Bila terdapat penurunan estimasi nilai-residual-nirjamin, maka lessor menyesuaikan alokasi penghasilan-sewa sepanjang-kontrak tanpa mengubah tarif-diskonto, langsung mengakui penurunan tersebut pada jumlah terakru, sesuai IFRS 16.77.

**Penyajian Lessor**.

Penyajian aspek sewa pada Laporan Neraca Lessor , (1) untuk sewa keuangan, sebagai piutang pada jumlah setara investasi neto pada sewa-menyewa , sesuai IFRS 16.67, (2) untuk sewa operasional, menyajikan aset-disewakan sesuai jenis-alamiah-aset ( misalnya properti) sesuai IFRS 16.88.

**Pengungkapan Lessor.**

Pengungkapan Lessor pada CALK mencakupi

- untuk sewa-keuangan, Laba/rugi pelepasan-aset, penghasilan keuangan dari investasi neto, penghasilan sewa terkait pembayaran-tidak-tetap yang tak termasuk dalam investasi neto untuk CALK Lessor, Perubahan penting jumlah investasi-neto sewa, rincian analisis jatuh tempo piutang-sewa, rekonsiliasi pembayaran-sewa-nirdiskonto vs investasi neto sewa, identifikasi penghasilan pembiayaan belum-terhak(unearned finance income ) dan nilai-residu nir-garansi terdiskonto, Perubahan penting nilai terbawa investasi neto pada sewa-menyewa, sesuai IFRS 16.93
- untuk sewa operasional, , lakukan pengungkapan penghasilan sewa terkait pembayaran sewa-tak-tetap yang tak tergantung pada suatu indeks atatu tarif, penghasilan sewa lain-lain, analisis jatuh tempo pembayaran-sewa tak-terdiskonto yang diterima secara tahunan untuk lima tahun pertama tiap-kontrak-sewa dan jumlah untuk periode setelah 5 tahun sampai kontrak berakhir pada CALK Lessor, ,bila praktis lakukan pengungkapan sesuai IAS 16 terpisah dari aset yang lain, IAS 36, IAS 38 Aset Niwujud, IAS 40 dan 41 Agrikultur. Lessor mengungkapkan sifat alamiah aktivitas sewa-menyewa, pengelolaan risiko terkait hak termaktub pada aset-sewaan sesuai IFRS 16.92

## 10.3. Contoh Aplikasi IPSAS 43.

**Pertama, Contoh Akuntansi Lessor.**

Contoh Aplikasi IPSAS 43 Akkuntansi lessor untuk paket *finance lease* adalah sebagai berikut.

Pada tanggal 1 Januari tahun 20X1 , Entitas A sebagai dealer merangkap lessor membuat kontrak sarana-produksi berjangka 5 tahun dengan lessee yang produsen dengan syarat

- Pembayaran sewa tiap akhir tahun sebesar USD 20,000
- Estimasi nilai wajar sarana-produksi oleh Entitas A sebesar USD 95,000, ilai terbawa USD 90,000.
- Umur ekonomis sarana-produksi 7 tahun, estimasi nilai residu ditaksir Entitas A sebesar USD 25,000, USD 15,000 dijamin oleh Entitas X

Kalkulasi sebagai berikut.

1.Kalkulasi tingkat bunga termaktub pada Lease.

| Tanggal | Jumlah | Keterangan |
|---|---|---|
| 20X1-01-01 | (95,000) | Nilai-wajar underlying asset |
| 20X1-12-31 | 20,000 | Pembayaran lease |
| 20X2-12-31 | 20,000 | Pembayaran lease |
| 20X3-12-31 | 20,000 | Pembayaran lease |
| 20X4-12-31 | 20,000 | Pembayaran lease |
| 20X5-12-31 | 20,000 | Pembayaran lease |
| 20X5-12-31 | 15,000 | Garansi nilai residu |
| 20X5-12-31 | 10,000 | Nilai residu tak-berjamin |
| | 8.7% | Tarif bunga implisit di dalam lease |

Suku bunga implisit dalam lease digunakan untuk kalkulasi nilai-kini pembayaran lease & nilai residu sebagai berikut.

| Tanggal | Pembayaran | Faktor Diskonto | Nilai Kini |
|---|---|---|---|
| 20X1-12-31 | 20,000 | 0.9205 | 18,410 |
| 20X2-12-31 | 20,000 | 0.8471 | 16,943 |
| 20X3-12-31 | 20,000 | 0.7796 | 15,593 |
| 20X4-12-31 | 20,000 | 0.7173 | 14,347 |
| 20X5-12-31 | 20,000 | 0.6602 | 13,203 |
| 20X5-12-31 | 15,000 | 0.6602 | 9,902 |
| 20X5-12-31 | 10,000 | 0.6602 | 6,602 |
| | | Jumlah | 95,000 |

Jurnal Entitas A pada awal kontrak sebagai berikut.

| | DR | CR |
|---|---|---|
| Investasi neto dalam Lease | 95,000 | |
| Sarana Produksi | | 90,000 |
| Pendapatan | | 88,398 |
| Harga Pokok Barang Terjual | 83,398 | |

Tiap tahun, terjadi kenaikan investasi neto karena hasil-bunga ( interest income) terakui pada Laba Rugi dan penurunan investasi neto akibat pembayaran oleh lessee sebagai berikut.

| Tahun | Investasi Neto Awal (1 Jan) | Hasil bunga / interest income | Pembayaran | Investasi Neto Akhir (31 Dec) |
|---|---|---|---|---|
| 20X1 | 95,000 | 8,203 | (20,000) | 83,203 |
| 20X2 | 83,203 | 7,205 | (20,000) | 70,409 |
| 20X3 | 70,409 | 6,097 | (20,000) | 56,506 |
| 20X4 | 56,506 | 4,907 | (20,000) | 41,414 |
| 20X5 | 41,414 | 3,586 | (20,000) | 25,000 |

Saldo Investasi neto Akhir sejumlah USD 25,000 pada 31 December 20X5 terkait nilai-residu sarana produksi tersebut.

**Kedua, Contoh Aplikasi IPSAS 43 bagi Lessee**

Sebagai contoh, kontrak lease 1 Januari 2021, berjangka 10 tahun, dengan pembayaran USD 10,000 pertahun, dengan suku bunga pinjaman lessee sebesar 6 % , dengan umur ekonomi aset-terkontrak 25 tahun.

- Amortisasi Liabilitas akibat kontrak lease.
  Skedul amortisasi berdasar liabilitas lease awal sebagai nilai-kini jumlah-kewajiban-tersisa saat awal berlaku kontrak.Hak pakai awal ( initial right-of-use ) aset dihitung sebagai liabilitas pada saat kontrak berlaku , ditambah/dikurangi berbagai penyesuaian . Kewajiban lease di amortisasi sepanjang jangka-waktu kontrak , untuk menggambarkan pembayaran lease dan bunga atas liabilitas menggunakan tarif bunga efektif.
- Penyusutan/depresiasi Right of use (ROU) karena kontrak lease.
  Susutlah ( depreciate) hak-pakai atau ROU sepanjang umur-ekonomis aset atau sepanjang kontrak, yang mana yang lebih pendek. Metode penyusutan hak-pakai ditentukan secara rasional, misalnya menggunakan basis pola penggunaan aset hak-pakai. Pada contoh, aset-hak-pakai (ROU) disusut sepanjang jangka-waktu kontrak-lease yaitu 10 tahun , yang lebih pendek dibanding umur-ekonomis ROU sepanjang 25 tahun.

- Pengungkapan kuantitatif kontrak-lease mencakupi

  a. nilai terbawa aset hak-pakai atau ROU pada tanggal LK,
  b. beban susutan aset hak-pakai, beban bunga atas liabilitas lease,
  c. berbagai beban kontrak-lease berjangka pendek yang tak ternasuk dalam Laporan Neraca,
  d. beban kontrak-lease bernilai rendah sehingga di bawah batas kapitalisasi,
  e. beban berbagai jenis pembayaran terkait kontrak-lease yang tak tercakupi oleh liabilitas-lease,
  f. penghasilan transaksi mengontrakkan-lanjut (sublease) kontrak-lease tersebut,
  g. pengakuan untung/rugi dari transaksi sale-leaseback,
  h. jumlah aliran-kas-keluar karena transaksi lease,
  i. jumlah tambahan aset-hak-pakai (ROU) ,
  j. analisis jatuh-tempo liabilitas atas berbagai kontrak-lease pada akhir periode LK,
  k. ringkasan seluruh kegiatan leasing,
  l. komitmen perjanjian-leasing yang belum terjadi ( belum berbentuk kontrak) dan atau kontrak telah ditandatagani namun belum mencapai tanggal berlaku efektif pada tanggal LK .

Penentuan tarif pinjaman inkremental untuk skedul amortisasi pada awal kontrak adalah sbb.

- Kalkulasi nilai-kini pembayaran-pembayaran lease di masa yang-akan-datang menggunakan tarif pinjaman inkremental lessee sebesar 6 %.
- IPSAS 43 menganjurkan penggunaan tarif khusus sesuai kontrak lease nan-khas.
- Pada dunia nyata, tak selalu tersedia tarif inkremental tersebut di atas, lessee bebas menentukan tarif pinjaman inkremental, dengan dasar pikiran atau argumen nan defensif.

- Tanggal Pengakuan.

  Marek Mun, pada Situs IFRS Forum, IFRS Knowledge Base, 2022, menyajikan artikel berjudul *Recognition and Measurement of Leases (IFRS 16)* antara lain bahwa pada tanggal pemberlakuan efektif (commencement date) , pelanggan-sewa atau lessee mengakui hak-pakai aset-sewaan dan liabilitas-sewa sesuai IFRS 16.22.

- Pengukuran Hak-Pakai.

  Biaya perolehan aset-hak-pakai (AHP atau ROU) mencakupi jumlah sebesar liabilitas sewa pada awal pengakuan, pembayaran sewa pada/sebelum tanggal efektif kontrak-sewa terkurangi potongan/diskon promosi penjualan diterima lessee, pembayaran biaya-langsung awal ditanggung lessee, dan estimasi biaya pembongkaran dan penyerahkan kembali aset-sewaann kepada lessor pada akhir kontrak-sewa sesuai perjanjian, kecuali biaya pelucutan/pembongkaran tersebut masuk biaya-produksi persedian, sesuai IAS 37.

- Biaya langsung awal (initial direct cost) adalah gunggungan berbagai biaya dalam memperoleh sebuah kontrak-sewa yang mau-tidak-mau harus ditanggung lessee , sesuai IFRS 16.Appendix A dan IFRS 15, misalnya komisi upadutaniaga sebagai perantara penyewa & pesewa, biaya legal kontrak-sewa misalnya bea-meterai , tidak boleh dibebani biaya overhead lessee dan biaya konsultan-sewa-menyewa lessee. IFRS memilih diam tentang (1) biaya pengangkutan aset ke lokasi ditanggung lessee, (2) biaya pembuatan fondasi mesin-sewaan , (3) biaya perakitan/penyetelan mesin-sewaan dipabrik lessee, termasuk sinkronisasi dengan mesin pabrik yang sudah ada dan (4) biaya produksi percobaan ( biaya bahan dll).

- Sebagai contoh lebih nyata, bila tanggal efektif kontrak/ commencement date: 20X1-01-01, tarif diskonto/discount rate: 5%, biaya langsung awal kontrak/Initial direct costs: $20,000, insentif sewa/lease incentives: $5,000 dan pembayaran dimuka sewa tahun 20X1/ upfront lease payment for year 20X1: $50,000, maka pembayaran sewa tampak pada tabel di bawah ini. Untuk tiap pembayaran, faktor diskonto di kalikulasi untuk menentukan nilai-kini liabilitas-sewa. Pengukuran awal liabilitas-sewa sebesar USD 355,391 adalah hasil kalkulasi sebagai berikut.

| Pembayaran | Tanggal pembayaran | Faktor diskonto | Jumlah terdiskonto |
|---|---|---|---|
| 50,000 | 20X2-01-01 | 0.9524 | 47,619 |
| 50,000 | 20X3-01-01 | 0.9070 | 45,351 |
| 50,000 | 20X4-01-01 | 0.8638 | 43,192 |

| Pembayaran | Tanggal pembayaran | Faktor diskonto | Jumlah terdiskonto |
|---|---|---|---|
| 50,000 | 20X5-01-01 | 0.8227 | 41,135 |
| 50,000 | 20X6-01-01 | 0.7835 | 39,176 |
| 50,000 | 20X7-01-01 | 0.7462 | 37,311 |
| 50,000 | 20X8-01-01 | 0.7107 | 35,534 |
| 50,000 | 20X9-01-01 | 0.6768 | 33,842 |
| 50,000 | 20Y0-01-01 | 0.6446 | 32,230 |
| | | jumlah | 355,391 |

- Aset Hak-pakai (ROU) pada pengakuan awal sebesar USD 420,391.

| | |
|---|---|
| 355,391 | sebesar pengukuran awal liabilitas sewa |
| 20,000 | Biaya awal langsung |
| (5,000) | Insentif penjualan/promo pemasaran |
| 50,000 | Pembayaran dimuka-sewa untuk tahun 20X1 |
| 420,391 | Jumlah aset-hak-pakai ( right-of-use asset) |

Akuntansi tahun selanjutnya untuk liabilitas sewa dan HPA atau ROU sebagai berikut.

Liabilitas-sewa meningkat tiap tahun lantaran diskonto dibebankan sebagai biaya-pembiayaan dalam Laporan R/L , menurun lantaran pembayaran berkala sebagai berikut.

| Tahun | Saldo awal (1 Jan) | Pembayaran (1 Jan) | diskonto | Saldo akhir (31 Des) |
|---|---|---|---|---|
| 20X1 | 355,391 | - | 17,770 | 373,161 |
| 20X2 | 373,161 | (50,000) | 16,158 | 339,319 |
| 20X3 | 339,319 | (50,000) | 14,466 | 303,785 |
| 20X4 | 303,785 | (50,000) | 12,689 | 266,474 |
| 20X5 | 266,474 | (50,000) | 10,824 | 227,298 |
| 20X6 | 227,298 | (50,000) | 8,865 | 186,162 |
| 20X7 | 186,162 | (50,000) | 6,808 | 142,971 |
| 20X8 | 142,971 | (50,000) | 4,649 | 97,619 |
| 20X9 | 97,619 | (50,000) | 2,381 | 50,000 |
| 20Y0 | 50,000 | (50,000) | - | - |

Nilai terbawa Aset Hak Pakai (AHP atau ROU Assets) menurun lantaran beban penyusutan tahunan.

| Tahun | Nilai buku awal (1 Jan) | Depresiasi | Nilai buku akhir (31 Des) |
|---|---|---|---|
| 20X1 | 420,391 | (42,039) | 378,352 |
| 20X2 | 378,352 | (42,039) | 336,313 |
| 20X3 | 336,313 | (42,039) | 294,274 |
| 20X4 | 294,274 | (42,039) | 252,235 |
| 20X5 | 252,235 | (42,039) | 210,196 |
| 20X6 | 210,196 | (42,039) | 168,156 |

| Tahun | Nilai buku awal (1 Jan) | Depresiasi | Nilai buku akhir (31 Des) |
|---|---|---|---|
| 20X7 | 168,156 | (42,039) | 126,117 |
| 20X8 | 126,117 | (42,039) | 84,078 |
| 20X9 | 84,078 | (42,039) | 42,039 |
| 20Y0 | 42,039 | (42,039) | - |

Disimpulkan bahwa jumlah-pembayaran-sewa USD 515.000 termasuk biaya langsung awal, insentif diterima,pembayaran sewa di muka pada tahun 20X1, sehingga jumlah beban dalam bingkai-waktu-kontrak berjumlah USD 515.000 yang terbelah sebagai beban USD 420.391 dan beban diskonto USD 94.609.

Bila terdapat periode hak-pakai bebas-bayar-sewa, depresiasi dan bunga-dibebankan disebar sepanjang periode sewa termasuk periode bebas-bayar-sewa. Di bawah ini adalah misal kontrak-sewa 2 tahun di mulai 1 Januari20X1 dengan biaya-sewa 30.000 di bayar dimuka secara kuartalan, dua kuartal pertama bebas- bayar (gratis). Tarif disikonto misalnya 4 %.

Tabel sbb disusun & berawal dari kesepakatan pembayaran sewa:

| Kuartal | Pembayaran | Tanggal pembayaran | Faktor diskonto | Jumlah diskontoan |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 20X1-01-01 | 1.0000 | 0 |
| 2 | 0 | 20X1-04-01 | 0.9904 | 0 |
| 3 | 30,000 | 20X1-07-01 | 0.9807 | 29,422 |
| 4 | 30,000 | 20X1-10-01 | 0.9711 | 29,133 |
| 5 | 30,000 | 20X2-01-01 | 0.9615 | 28,846 |
| 6 | 30,000 | 20X2-04-01 | 0.9523 | 28,569 |
| 7 | 30,000 | 20X2-07-01 | 0.9430 | 28,291 |
| 8 | 30,000 | 20X2-10-01 | 0.9337 | 28,012 |
| | | | jumlah: | 172,272 |

Kisah ini berasumsi tak ada pembayaran awal langsung dan insentif diterima lessee, sehingga AHP atau ROU awal sebesar liabilitas-sewa USD 172.272.

Akuntansi selanjutnya sama saja dengan sewa-tanpa periode gratisan; AHP atau ROU Assets di depresiasi tiap tahun dan beban bunga di akru pada liabilitas-sewa. Perbedaannya hanya pada pembayaran sewa berkala, dimana dua kuartal pertama tidak bayar. Dengan demikian, nilai-terbawa liabilitas-sewa meningkat pada periode gratisan tersebut karena bunga terakru ( diskonto). Liabilitas-sewa tampak sebagai berikut.

| Kuartal | Pembukaan | Pembayaran | Diskonto | Penutupan |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 172,272 | - | 1,674 | 173,946 |
| 2 | 173,946 | - | 1,709 | 175,656 |
| 3 | 175,656 | (30,000) | 1,447 | 147,103 |
| 4 | 147,103 | (30,000) | 1,163 | 118,266 |

| Kuartal | Pembukaan | Pembayaran | Diskonto | Penutupan |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 118,266 | (30,000) | 858 | 89,124 |
| 6 | 89,124 | (30,000) | 581 | 59,705 |
| 7 | 59,705 | (30,000) | 295 | 30,000 |
| 8 | 30,000 | (30,000) | - | - |

Nilai-terbawa AHP atau ROU Assets menurun lantaran depreasiasi dibebankan tiap tahun seperti biasa.

| Kuartal | Nilai Buku AHP awal | Depresiasi | Nilai Buku AHP akhir |
|---|---|---|---|
| 1 | 172,272 | (21,534) | 150,738 |
| 2 | 150,738 | (21,534) | 129,204 |
| 3 | 129,204 | (21,534) | 107,670 |
| 4 | 107,670 | (21,534) | 86,136 |
| 5 | 86,136 | (21,534) | 64,602 |
| 6 | 64,602 | (21,534) | 43,068 |
| 7 | 43,068 | (21,534) | 21,534 |
| 8 | 21,534 | (21,534) | - |

## 11. Teori Tarif Bunga Inkremental

ASC 842 menyatakan bahwa tarif pinjaman inkremental (incremental borrowing rate ) adalah tarif bunga yang harus dibayar lesse untuk pinjaman ber-agun dengan syarat serupa jumlah setara pembayaran sewa dalam subuah kondisi perekonomian serupa.

Tarif pinjaman inkremental digunakan lessor untuk membebani lessee bila membiayai aset tersebut ketimbang menyewakannya. ASC 842 menyatakan bahwa lessee wajib menggunakan tarif implisit dalam kontrak sewa untuk menentukan nilai-kini pembayaran sewa. Bila sebuah entitas menentukan tarif implisit untuk suatu sewa, maka mereka wajib menggunakan tarif pinjaman inkremental (“incremental borrowing rate” ) . Bila tarif implisit tak tersedia, maka penting diketahui bagaimana menghitung tarif pinjaman inkremental.

Berbagai aspek dipertimbangkan sebelum menghitung tarif pinjaman inkremental (IBR).

- Risiko Kredit Spesifik bagi Lessee(Lessee-Specific Credit Risk). Kenyamanan/keberterimaan / kemasukakalan tingkat suku bunga bagi lessee.
- Jumlah pembayaran sewa(Amount of the Lease Payments).
- Makin besar secara relatif terhadap strukur modal lesse, makin berisiko. Jenis agunan (Collateralized Nature of the Lease).Kemampuan lesse menyediakan aset agunan.
- Keterkaitan Syarat pinjaman dan syarat sewa(Alignment of the Borrowing Term and Lease Term). Makin panjang durasi sewa makin besar ketidak pastian masa depan, makin besar risiko gaga-memenuhi janji.
- Pertimbangan Lingkungan Ekonomi dan Mata Uang Asing (Economic Environment of the Lease and Foreign Currency Considerations).Makin sehat kondisi perekonomian, makin kecil risiko kredit.

- Kualitas agunan lessee (Quality of the Lessee's Collateral). Makin banyak/besar agunan berkualitas, makin kecil kemungkinan debitur ingkar janji bayar utang.
- Kelayakan Kredit (Creditworthiness also plays a role in this adjustment). Makin tinggi reputasi tepat janji, makin kecil risiko ingkar/batal janji , bermakna risiko menurun.
- Tarif bunga inkremental bukan tarif pinjaman inkremental (incremental borrowing rate)adalah tarif bunga terutang pada pinjaman-berjamin-hipoteek. Tarif pinjaman inkremental adalah tarif bunga dirancang khusus untuk suatu kontrak sewa, maka bunga inkremental adalah istilah yang digunakan untuk menaikkan suku bunga pinjaman berhipoteek tatkala muncul situasi lingkungan yang baru.

# 12. Sistem Akuntansi

Disamping contoh aplikasi IPSAS 43 tersebut di atas, ruang lingkup PMK/Permendagri Sistem Akuntansi Sewa dan Komite Implementasi SAP atau para perancang sistem/perangkat lunak akuntansi IPSAS 43, membutuhkan panorama (landscape) lebih luas dari sekadar akuntansi hak pakai ( right of use) saja, sebagai berikut.

## 12.1.Transaksi Jual-Beli dan Semacamnya

Pada umumnya transaksi jual-beli bermakna perpindahan hal milik sekaligus hak-pakai kepada pembeli saat-jual.

- Transaksi Jual-Beli Tunai lalu Bawa (Cash & Carry).

a. Barang berwujud , misalnya barang-barang sandang-pangan.
   Hak milik bermakna ber-hak pakai bagi pembeli.
b. Barang tak berwujud, misalnya Keanggotaan Golf Club dapat di jual kembali.
   Hak milik berhak pakai bagi pembeli.
   Hak pakai lapangan golf.

- Transaksi Jual-Beli bersyarat Kredit atau Transaksi Beli dengan Angsuran

  Terdapat dua versi beli dengan angsuran . Pertama, Hak milik ber-hak pakai bagi pembeli pada awal perjanjian, sehingga biaya pemeliharaan/reparasi barang sedang diangsur menjadi beban pembeli. Kontrak Credit Sales atau Installment Purchase sebaliknya dari Capital/Finance Lease, dimana perpindahan hak milik pada capital/finance lease mungkin terjadi pada akhir kontrak, itupun kalau lessee berminat memiliki. Pembeli ber- hak- milik mencatat sebagai AT/ATB barang yang diangsur , bukan hak-pakai atau *right of use* versi IPSAS 43 , melakukan akuntansi penyusutan/amortisasi AT/ATB, sesuai umur ekonomis AT/ATB yang tak perlu sama panjang dengan periode angsuran.

  Penjual cara-angsuran melepas hak milik dan hapus-buku atas AT/ATB pada awal kontrak angsuran & penyerahan barang. Pada sistem jual-secara-angsuran, penjual mungkin dilengkapi diri dengan Surat Hak Sita , Hak Jual Barang Sitaan dan Hak Memperoleh Hasil Penjualan Barang Sitaan Sebatas Piutang untuk memotong/menghapus saldo piutang dagang macet, lalu menyerahkan sisnya ( kalau ada) kepada pembeli. Sepintas lalu jual-cara-angsuran dengan alih kepemilikan di-muka lebih berisiko dibanding capital/finance lease leasing-company, karena penyerahan penuh hak milik/ hak pakai kepada pembeli cara-angsuran pada awal kontrak jual-cara-cicilan. Namun kalau dilihat lebih

mendalam, jual cara angsuran belum tentu lebih berisiko dibanding risiko jual versi capital/finance lease. Kedua, Transaksi Jual-Beli secara kredit real-estate, dengan (1) *sertifikat hak-milik barang dibeli* sebagai jaminan kredit (ditahan penjual) , jaminan tersebut dikembalikan oleh penjual kalau seluruh angsuran lunas atau (2) balik nama setelah seluruh angsuran lunas.

- Terkait transaksi jual-beli tunai lalu-bawa ( cash & carry) butir 1.a atau 1.b , jual-Beli dengan uang muka ( tanda jadi , persekot) , lalu bayar tunai sisanya tatkala serah terima barang ( serah terima dengan hak milik & hak pakai, misalnya perabot rumah tangga tertentu TV, perabot mahal, almari es, pendingin udara/AC )

- Jual-Beli dengan uang muka (tanda jadi , persekot) , lalu mulai bayar angsuran sisanya tatkala serah terima ( hak pakai bukan hak-milik, serah terima kunci) barang ( misalnya rumah tinggal , gedung/ruang kantor) , baliknama dilakukan kalau seluruh angsuran lunas.

- Transaksi Ekspor-Impor

Hak pakai barang impor yang disimpan pada Bonded Warehouse berbentuk (1) pengepakan ulang, biasanya berukuran lebih kecil, untuk maksud distribusi/penjualan dalam negeri , (2) kegiatan penjualan DN, (3) kegiatan re-ekspor ke nagara asal kalau berlebih persediaan, sesuai perjanjian dengan ekportir LN.

- Transaksi Beli untuk Dijual
  a. Pembelian distributor, grosir , dealer, agen.
     Pembelian dari pabrik atau impor untuk dijual kembali secara langsung, melalui distributor, cabang , dealer, subdealer , upa-duta-niaga ( makelar) atau agen
  b. Pembelian dari pabrik/pemasok atau impor, di pakai untuk (1) bahan baku dan/atau input lain bagi proses produksi pembeli, (2) di pakai sebagai AT , (3) dipakai sebagai AT Disewakan , atau (4) di jual tunai, jual cara angsuran atau dilepas dengan cara disewa-guna-usaha kan.

- Transaksi Titip-Jual (Konsinyasi)

Berbagai barang dagangan dapat titip-jual kepada distributor/outlet dan memberi hak untuk menjual , menerima hasil penjualan baru membayar kepada penitip barang. Consignment purchase adalah bentuk pembiayaan bagi para importir kurang dana dengan risiko tertentu bagi eksportir , importir menjual barang impor konsinyasian , kalau laku barulah membayar ke pada eksportir LN. Importir setara upa-duta-niaga ( makelar) berhak-jual, para eksportir kurang suka hubungan dagang semacam itu.

- Transaksi barter, tukar guling dan semacamnya.

Pada transaksi barter, pemilik properti cq tanah melepas hak milik & pakai tanah ( HGU & HGB) untuk memperoleh hak milik & hak pakai properti tanah yang lain.

## 12.2. Tranksaksi Sewa Berujung Jual Beli

- Transaksi Perusahaan SGU Ber Opsi (Leasing Company ) dan Perusahaan Sewa-Beli (Hire Purchase) berbasis Capital/Finance Lease

Bagi Lessor, mengikuti IPSAS 43 yang membagi akuntansi lessor untuk capital / finance lease dan operating lease.

Bagi Lessee, mengikuti IPSAS 43 dengan mengkapitalisasi perjanjian leasing pada rumpun/akun hak-pakai ( right of use) , menyusutkan hak tersebut sepanjang kontrak lease.

- Transaksi Hire-Purchase Company

Entitas-usaha Sewa-Beli, mengikuti IPSAS 43 yang membagi akuntansi pesewa-penjual /lessor hanya untuk *capital / finance lease*, tak perlu *operating lease* . Penyewa/pembeli dalam sewa-beli mengikuti IPSAS 43 dengan mengkapitalisasi perjanjian sewa-beli pada rumpun/akun hak-pakai (*right of use*) , menyusutkan hak tersebut sepanjang kontrak sewa-beli , karena bukan AT Sewa-Beli. Penyewa wajib membeli ( bukan sekadar opsi beli yang boleh tidak digunakan seperti finance lease) pada akhir kontrak sewa-beli.

- Transaksi sewa (rental) dengan Tawaran untuk Membeli

Pesewaan apartemen, DVD atau kendaraan sepeda-motor mungkin pula membuka opsi beli bagi para penyewa yang berminat memiliki barang-sewaan, hak milik/pakai diserahkan berdasar transaksi jual-beli .

## 12.3.Transaksi Jual Lalu Menyewa (*Sale & Lease-back*)

Produsen kurang modal kerja menjual mesin kepada leasing-company untuk menambah kas-ditangan, lalu membuat kontrak sewa-guna-usaha sebagai lessee , agar mesin tersebut tetap ditangan dan beroperasi kompatibel seperti biasa dengan mesin-masin lain. Perjanjian leasing berhampiran *capital-lease* di sukai produsen tersebut, apabila mesin tersebut dimaksud terus digunakan lanjut paska-perjanjian-leasing. Perjanjian *operating-lease* disukai produsen itu kalau selalu terjadi perubahan teknologi dan/atau terbitan mesin versi baru yang dipastikan jauh lebih efektif/efisien apalagi berharga murah.

## 12.4.Transaksi Sewa Murni

- Sertifikat Hak Pakai aset pemerintah .

Laporan Neraca penggarap tanah , kalau ada, meng-kapitalisasi hak-pakai (*right to use*) tanah diberikan pemerintah sesuai IPSAS 43, dengan memperhatikan tarif sewa tanah pada-pasar bebas dan/atau manfaat-keekonomian hak-tersebut berbasis pola penggunaan, yang mana yang lebih tinggi ( whichever is higher). Sertifikat Hak Pakai tanah pemerintah dapat diproses melalui permohonan resmi kepada pemerintah, supaya menjadi Sertifikat Hak Milik, atau diperpanjang.

- Hak Tambang , Hak Penebangan Hutan , Hak Rute Penerbangan, Konsesi Jasa, dll.

Hak pakai (*right of use*) berasal dari pemerintah yang jenis lain berbentuk Hak Eksploitasi Tambang,Hutan atau SDA lain , Hak Rute Penerbangan bagi Maskapai Penerbangan, hak memungut pada suatu ruas jalan tol , jembatan penyeberangan, pelabuhan dll bagi KPBU tertentu di catat dengan nilai-ekonomi hak-pakai yang

diperoleh pada LK penyewa , sesuai umur konsesi , sesuai IPSAS 43 . Hak menggunakan tanah , hak mendirikan bangunan , dan izin peruntukan khusus, termaktub pada HGU, HGB dll, di laporkan sebagai aset hak-pakai , sesuai IPSAS 43 oleh entitas LK.

- Perjanjian Pinjam Meminjam

  Perjanjian pinjam-meminjam tanpa-bayar atau hak-pakai gratis antar "orang" ( yaitu individu layak-hukum dan badan usaha) , selebihnya sama dengan perjanjian sewa menyewa. Tak ada opsi perjanjian pinjam meminjam untuk menjadi hak milik.
  Penerima pinjaman meng-kapitalisasi manfaat-ekonomi aset-pinjaman dalam LK cq laporan neraca dalam rumpun aset hak-pakai ( right to use ), menyusutkan ( bukan mengamortisasi) sesuai umur kontrak atau umur-ekonomis yang mana yang lebih panjang, sesuai IPSAS 43.

- Perjanjian Sewa menyewa

  Akad sewa-menyewa sesuai hukum positif perikatan/perdata, hak-pakai ( right of use) di catat dan dilaporkan pada Laporan Neraca sesuai IPSAS 43 bagi penyewa, sepanjang perjanjian sewa atau umur-ekonomi hak-sewa yang mana yang lebih pendek. AT milik pesewa yang disewakan diakuntansikan sesuai IPSAS 17 , ATB di *franchise* kan di catat sesuai IPAS 31 *Intangible Assets*. Pembukuan ganda aset & penyusutan ; pada Lessor sebagai AT , pada Lessee sebagai *right of use* , harus diwaspadai berbagai otoritas standar akuntansi , berbagai PMK/Permendagri /Perda dan entitas LK.

- Operating Lease pada Leasing Company

  Lessee mencatat hak-pakai / right of use berdasar IPSAS 43, termasuk menyusutkan hak-pakai tersebut. Dalam sewa operasi, lessor menerima pembayaran sewa secara berkala atas aset yang disewakan, dan aset yang disewakan tetap berada di neraca lessor, yang disusutkan sesuai dengan kebijakan akuntansi aset tetap. Pendapatan yang diperoleh dari aset sewaan dilaporkan pada laporan laba rugi.

- Kegiatan sewa menyewa tanpa perjanjian tertulis apalagi Akta Notaris
  Bagi akuntansi penyewa, umur ekonomis hak sewa tergantung intensi pesewa meminta kembali atau intensi penyewa untuk mengembalikan , yang mana yang lebih pendek, dalam besaran imbalan sewa diberikan penyewa kepada pemilik aset atau nilai-ekonomi hak tersebut yang dinilai kinikan, yang mana yang lebih tinggi ( which ever is higher).

## 12.5. Tak Termasuk dalam Standar.

Tak termasuk IPSAS 43 adalah (1) kontrak sewa berjangka setahun atau kurang dari setahun dan/atau (2) kontrak ber nilai kecil , tak mencakupi (3) kontrak lease atas aset biologis, kontrak lease atas SDA tak terbarukan seperti batubara, migas dll, (4) kontrak jasa berkonsesi, dan (5) lisensi hak cipta.

## 13. **Pengukuran Selanjutnya.**

- Pengukuran selanjutnya liabilitas sewa pada nilai-kini sisa-kewajiban-sewa yang terdikonto dengan tarif termaktub pada perjanjian sewa. Pengukuran hak-pakai ( right of use) berdasar liabilitas sewa, tersesuai dengan pembayaran dimuka dan kewajiban pembayaran sewa terutang, berbagai potongan diterima, beban langsung awal kontrak tak-teramortisasi dan penurunan nilai hak pakai. Aset hak-pakai pada umumnya di amotisasi dengan basis garis-lurus dan uji berkala turun-nilai.
- Setelah pengakuan awal, lessee mengukur hak-pakai ( right of use) pada biaya-nyata ( at cost) dikurangi akumulasi penyusutan (accumulated depreciation) dan rugi turun-nilai ( impairment losses).
- Bila entitas menerapkan model-revaluasian di bawah naungan IAS 16 untuk berbagai kelas PPE, maka lessee boleh menerapkan model revaluasian pula pada kelas yang sama berbagai rumpun aset hak-pakai (right of use assets).
- Bila entitas menerapkan model nilai wajar dalam IAS 40 Investasi properti, maka entitas **harus** menerapkannya pula pada aset hak-pakai ( right of use assets) sesuai definisi investasi properti.
- Bila entitas berada di bawah Model Biaya ( cost model), pada saat menentukan periode-waktu nan-relevan untuk perhitungan penyusutan aset-hak-pakai ( right of use assets) , entitas menggunakan syarat-sewa yang ditentukan pada kalkulasi pengakuan-awal, kecuali pengakuan awal mengandung opsi-beli yang akan-digunakan-lessee atau transfer kepemilikan aset-sewa kepada lessee pada akhir masa-sewa. Di bawah cost-model, lessee wajib menerapkan IAS 36 Penurunan Nilai Asset untuk evaluasi kemungkinan turun-nilai hak-pakai ( right of use impaiment).

## 14. Standar Akuntansi Sewa FASB.

Bagaimana FASB dan GASB AS menyikapi akuntansi sewa/lease ? Patrick Louie, 2022, menyajikan artikel berjudul *Lease Accounting as a Lessor; The changes in lease accounting as a lessor*, antara lain menyatakan bahwa SAK Amerika Serikat cq ASC 842 mengatur berbagai hal secara spesifik sebagai berikut.

- Walau peleburan FASB & IFRS Board gagal, persahabatan dua raksasa-akuntansi tetap di lanjutkan. Di AS, Financial Accounting Standards Board (FASB) mengganti GAAP Sewa versi ASC 840 dengan ASC 842, disusun menanggapi penugasan SEC kepada FASB untuk reformasi pengungkapan paskaserial tragedi akuntansi & kepailitan bermula pada Enron yang berdefisit USD 11 Miliar itu, karena tak menyajikan info sewa pada LK secara memadai, di mana hanya capital lease ter saji di laporan neraca.
- FASB melakukan diskusi dengan IASB sebagai mitra-kerja- internasional FASB, menyebabkan munculnya ASC 842, di mana kedua belah pihak, lessee dan lessor wajib mengakui kewajiban/piutang sewa kontrak-sewa jenis apapun pada LK masing-masing dengan pengukuran moneter dan/atau maslahat-keekonomian-sewa, mengungkapkan lebih transparan ketidak-pastian dan bingkai-waktu arus-kas terkait transaksi sewa.

- Berbeda dengan IFRS 16 bermodel tunggal bagi lessee, ASC 842 mengatur akuntansi lessee tergantung apakah kontrak sewa-operasional ( operating lease) atau sewa-keuangan ( fiance lease).
- IFRS 16 disusun bagi entitas LK bisnis seluruh muka bumi yang mengikuti IFRS, ASC 842 disusun bagi entitas LK yang mengikuti GAAP AS untuk pasar modal AS. IFRS 16 disusun sejak tahun 2006, diterbitkan 10 tahun kemudian, pada bulan Januari 2016, berlaku efektif 1 Januari 2019. Sebagai negara adidaya-akuntansi, AS menjaga indipendensi SAK AS. FASB melakukan diskusi dengan IASB sahabat , teman rembug , sebagai rekan-internasional FASB, sebagai dasar pembuatan ASC 842.
- Pada ASC 842, kedua belah pihak; lessee dan lessor , wajib mengakui kewajiban/piutang sewa kontrak-sewa jenis apapun pada LK masing-masing dengan pengukuran moneter dan/atau maslahat keekonomian sewa, mengungkapkan lebih transaparan ketidak-pastian dan bingkai-waktu arus-kas terkait transaksi sewa.
- Berbeda dengan IFRS 16 bermodel tunggal bagi lessee, ASC 842 mengatur akuntansi lessee tergantung apakah kontrak sewa-operasional ( operating lease) atau sewa-keuangan ( finance lease).
- Inilah beda utama. Bila IFRS 16 meminta lessor mengklasifikasi sewa menjadi dua rumpun, yaitu operating & finance lease, ASC 842 meminta lessor mengklasifikasi sewa menjadi tiga rumpun, yaitu transaksi jual ( sales type) yang serupa finance-lease IFRS 16, pembiayaan langsung (direct finance lease) dan pembiayaan sewa-operasional (operating lease) serupa operating-lease IFRS 16. Perbedaan utama adalah pada direct-finance-lease ASC 842.
- Sebagai persamaan, Finance-lease IFRS 16 atau Sales Type ASC 842 bersyarat nilai kini seluruh pembayaran ditambah jaminan nilai residu harus sama atau lebih besar dibanding nilai-wajar properti-sewa, , lessee berhak beli dengan harga di bawah nilai-wajar, transfer kepemilikan terjadi pada akhir kontrak,bingkai waktu mencakupi lebih dari 75% umur ekonomis properti-sewa , termasuk tatkala tidak ada transfer hak milik pada akhir kontrak, penggunaan properti secara khusus oleh lessee. Pada akhir sewa, Lessor tak punya tujuan penggunaan yang lain aas aset dikembalikan.

- Pada ASC 842, initial direct cost , misalnya commitment fee, biaya konsultan pakar-leasing dan konsultan mesin, biaya studi kelayakan risiko & untung-rugi beli-langsung, beli-sewa vs finance-lease, finance lease vs operating lease, studi dampak pilihan terhadap struktur neraca dan konsekuensi pajak) masuk beban pada akuntansi lessor.
- Sebagai beda utama dengan IFRS 16, FASB menampilkan katagori/rumpun Sewa-Guna-Keuangan-Langsung ( Direct Finance Lease). ASC 842 mengatur , (1) bila nilai kini seluruh pembayaran-sewa ditambah jaminan nilai-residu secara substansial atau 90 % setara atau lebih besar dari nilai wajar aset/properti-sewa, dan (2) kemungkinan besar lessor berhasil seluruh tagihan pembayaran angsuran dengan memperhitungkan jaminan nilai-residu , maka lessor mengklasifikasi kontrak-sewa sebagai Sewa-Guna-Keuangan-Langsung (direct finance lease). Apabila tak memenuhi kedua syarat tersebut, maka Lessor meng-klasikasi kontrak-sewa sebagai sewa-operasional ( operating lease).

Persamaan/perbedaan tiga rumpun kontrak sewa/lease versi ASC 842 adalah sebagai berikut.

**Pertama, Sale-type Lease under ASC 842**

Mirip IFRS 16 Finance-Lease,

- Lessor menganggap sebagai transaksi jual kepada lessee.
- Lessor mengakui laba/rugi sebagai transaksi jual.
- Pada tanggal efektif kontrak, lessor mengakui piutang-sewa sebesar investasi-neto dalam sewa, yang mencakupi (1) nilai kini seluruh pembayaran sewa di terima lessor, (2) nilai kini nilai-residu berjamin, atau (3) nilai kini nilai-residu nir-jamin (unquaranteed residual value), (4) bila nilai-wajar properti-sewa sebesar nilai terbawa nya, maka biaya-langsung awal-transaksi diperhitungkan ( initial direct cost incurred) oleh lessor di masukkan kedalam investasi-neto dalam sewa (are included in the net investment in the lease ), seluruhnya di jumlah menjadi investasi neto dalam sewa, di bandingkan dengan nilai-terbawa properti-sewaan , selisihnya di cata sebagai rugi/laba.

Akuntansi lessor pada ASC 842 adalah sebagai berikut.

- Pendapatan bunga dari investasi-neto dalam kontrak-leasing, untuk setiap pembayaran sewa, dialokasikan sebagai (1) pengurang investasi-neto ( setara angsuran pokok utang), (2) penghasilan bunga.
- Semua jenis pembayaran diterima yang tak-termasuk pada investasi-neto di catat pada Laporan Laba/Rugi , pada tanggal/periode-akuntansi ter-hak ( earned). Lessor mengakui kerugian turun-nilai ( impairment loss) investasi-neto.

**Kedua, Sewa Keuangan Langsung (Direct Finance Lease under ASC 842)**

- Akuntansi Sewa-Keuangan-Langsung serupa dengan sewa-berjenis penjualan (sales-type lease ) tersebut diatas.

- Terdapat perbedaan besar, yaitu bingkai-waktu pengakuan laba/rugi; laba/rugi diakui dini pada awal perjanjian/kontrak untuk sewa-berjenis-jual (sales-type lease ), sebaliknya pengakuan laba/rugi ditunda /deferred sepanjang kontrak Sewa-Keuangan-Langsung.
- Lessor mengakui rugi akibat kontrak pada awal kontrak.

Tak ada perbedaan antara dua jenis kontrak direct-finance-lease ASC 842 vs operating-lease IFRS 16 tersebut dalam hal:

- Lessor batal-mengakui ( derecognized) properti sewaan.
- Beda jumlah investasi neto vs nilai terbawa properti-sewaan, pengakuan ditangguhkan ( deferred) sampai seluruh syarat pengakuan selisih terpenuhi (If there is any difference between the net investment in the lease and the carrying value of the leased property, it will be deferred or outright recognized) .
- Kalau beda menghasilkan laba, beda tersebut di amortisasi sepanjang jangka-waktu kontrak. Sebaliknya, kalau beda menghasilkan rugi, rugi tersebut diakui pada awal kontrak-sewa.
- Akuntansi periode setelah pengakuan awal serupa, kecuali amortisasi laba karena kontrak-sewa.

**Ketiga, Akuntansi Sewa Operasional (Accounting for operating leases)ASC 842**

- Lessor tidak membatalkan pengakuan ( derecogcnize) aset kontrak-sewa-operasional.
- Lessor mengakui penyusutan/amortisasi atas properti-disewakan, pada Laporan Laba/Rugi.Penyusutan/amortisasi menggunakan basis garis-lurus ( straight line) kalau tak ada pilihan metode yang lebih baik ( default).
- ASC 842 sama dengan IFRS 16 Operating Lease ; Lessor mengakui penerimaan pembayaran anguran sebagai penghasilan dengan (1) basis garis-lurus, atau kalau ingin lebih tepat-pola; (2) sesuai maslahat penggunaan yang menyebabkan penurunan nilai-aset-terkait-kontrak sewa-operasional.
- Seluruh biaya langsung persiapan & awal kontrak(initial direct cost) ditangguhkan dan dibebankan sepanjang kontrak , pembebanan itu harus sesuai/cocok/selaras dengan metode pengakuan penghasilan-sewa.

Shammi Prabhakar, 2020, menyajikan artikel berjudul *IFRS 16 vs US GAAP (ASC 842): Bridging the gap for Lease Accounting* , antara lain mengungkapkan berbagai hal sebagai berikut.

- IFRS 16 Lease berlaku efektif setelah 1 April 2019, ASC 842 diterapkan pula bagi entitas privat dan publik AS setelah 15 Desember 2020.
- Pada IFRS 16 , terdapat opsi atau dua alternatif pilihan, yaitu metode retrosepktif-paripurna dan hampiran-tersederahanakan (simplified approach) yang tak perlu saji-ulang-terevisi ( restated) saldo paka LK lalu dan mengambil dampak-kumulatif perubahan standar-akuntansi pada saldo awal tahun berjalan, sementara ASC 842 menyediakan sebuah pilihan saja yaitu hampiran-tersederahanakan.
- IFRS 16 tak mencakupi berbagai hal yang diatur standar lain, sementara US GAAP tak mencakupi persediaan terkait kontrak-sewa, aset dalam konstruksi dan kontrak sewa ATB.
- IFRS 16 tak mencakupi kontrak sewa jangka pendek setahun atau kurang serta kontrak-sewa bernilai kecil di bawah USD 5,000 , US GAAP tak mencakupi kontrak-sewa jangka pendek saja.

- Akuntansi Lessee.

  a. IFRS 16 bagi Lessee tak membagi kontrak-sewa sebagai SGU Keuangan dan SGU Operasional , sedang US GAAP tetap meminta klasifikasi tersebut dengan aturan-khusus.
  b. Tak ada perbedaan pengakuan awal Hak-Pakai-Aset dan Liabilitas terkait pembayaran sewa.
  c. Pengakuan selanjutnya terkait pengukuran ulang liabilitas-sewa pada IFRS 16 , pengukuran ulang liabilitas-sewa pada biaya-teramortisasi berbasis metode-bunga-efektif mempertimbangkan perubahan-kontrak-sewa terutama perubahan angsuran/pembayaran dan perubahan indeks atau tarif, sedang pada US GAAP serupa IFRS 16 . Pengukuran ulang lantaran perubahan indeks atau tarif/rate semata tak diperkenankan di AS.
  d. Pengakuan selanjutnya aset hak-pakai pada IFRS 16 berdasar biaya-perolehan di kurang akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi-tuerun-nilai, atau berbasis model pengukuran alternatif yaitu Model Revaluasian atau model alternatif Investasi properti. US GAAP hanya mengizinkan metode biaya teramortisasi, besar amortisasi masuk Laporan Laba /Rugi sebagai beban untuk kontrak sewa-operasional.

- Akuntansi Lessor.

    a. Klasifikasi. IFRS 16 mengklasifikasi sebagai financial/operating lease pada tanggal kontrak ditanda-tangani ( inception), pada US GAAP klasifikasi dilakukan pada tanggal realisasi kontrak ( commencement).

    b. Teori kontrak. David Luther, 2022, pada artikel Critical Lease Accounting Terms to Know for ASC 842/IFRS 16 Preparation menjelaskan bahwa tanggal realisasi kontrak sewa (*the commencement date of a lease* ) adalah tanggal aset-sewa pada tempat & kondisi sudah tersedia & siap-pakai oleh penyewa , yang ditentukan dalam kontrak-sewa pada tanggal kontrak-sewa di tanda tangani ( the lease inception) . Sebagai misal, tanggal pembuatan perjanjian atau tanggal kontrak ditandatangani atau tanggal perikatan-hukum sebagai misal 30 Oktober 2022 ( *inception date*) , didalamnya termaktub pasal tentang tanggal penyerahan-aset-sewa ( *commencement date*) atau tanggal realisasi penyerahan aset.

    c. Pengakuan awal. Pada IFRS 16 dan US GAAP, pada awalnya Lessor batal-mengakui ( derecognises) aset dalam pembukuan nya,dan mengakui Investasi-Neto dalam Sewa , sebagai pengganti.

    d. Pabrikan atau pedagang-perantara mengakui investasi-neto dalam sewa sebesar harga jual, yang berarti nilai buku aset tersebut ditambah laba-transaksi penjualan.

    e. Pada US GAAP, untuk sewa-pendanaan-langsung ( direct financing Lease) ; margin-laba diperhitungkan sepanjang jangka-waktu-kontrak-sewa sesuai kondisi ketertagihan piutang-sewa.

    f. Akuntansi Lessor untuk sewa-operasional pada IFRS 16 & US GAAP mengakui hasil sewa sebagai penghasilan/income pada basis garis-lurus sepanjang periode kobtrak-sewa, pada US GAAP ditambah panduan pertimbangan ketertagihan/kolektibilitas yang mungkin mengalihkan metode garis lurus tersebut menjadi metode berbasis kas.

    g. Pada tataran jual & sewa kembali (Sales and Lease Back Transactions), IFRS 16 meminta *pengujian perubahan pengendalian* terkait IFRS 15 Pengakuan Pendapatan, pada US GAAP pengujian berdasar *kodifikasi pendapatan dalam US GAAP*.

    h. Pada tataran sewa-lanjutan (*sub lease*) penyewa yang berperan sebagai lessor dalam kontrak sewa-lanjutan menggunakan perlakuan akuntansi yang serupa antara dirinya dengan lessor-utama.

    i. Tarif pinjaman inkremental IFRS 16 dihitung menggunakan tarif sekuritas pinjaman berjumlah mirip dengan jumlah aset hak-pakai, pada US GAAP menggunakan *tarif pinjaman beragun* yang setara dengan jumlah pembayaran kewajiban sewa.

j. Pada aspek pengungkapan, IFRS 16 , aset hak-pakai dan liabilitas-sewa diungkapkan pada sebuah lini neraca secara berurutan.Pada US GAAP ; aset hak-pakai dan liabilitas-sewa diugkapkan pada sebuah dua lini neraca secara berurutan untuk sewa-keuangan & sewa-operasional. Pada IFRS 16, beban amortisasi dan beban bunga disajikan terpisah pada Laporan Laba Rugi, namun menjadi satu pada US GAAP.

## 15. Perizinan

Sebuah entitas dapat menggunakan hak-pakai, kalau memenuhi syarat legal , antara lain (1) KTP untuk entitas perorangan, akta pendirian untuk entitas badan , (2) cakap secara hukum untuk mengadakan perjanjian hak-pakai, dan (3) memenuhi syarat untuk meminta izin kepada otoritas berwenang agar dapat menggunakan hak-pakai , misalnya memiliki Izin Penggunan Pemanfaatan Tanah (IPPT), Izin Usaha, Izin Tempat Usaha (UU Gangguan), TDP dan prasyarat lain, agar hak-pakai yang akan diperoleh dari lessor dapat digunakan, lessee memiliki izin untuk penggunaan hak pakai yang akan diperoleh itu. Apabila izin tak diperoleh belum dimiliki, tak ada gunanya lessee menanda-tangani kontrak sewa / lease karena hak-pakai ( right of use) tak dapat atau belum dapat digunakan.

Sebagai contoh ;

- Hak-pakai terkait perizinan bidang Perindustrian antara lain berbentuk Izin Usaha Industri Kecil (IUI Kecil), Izin Perluasan Usaha Industri Kecil (IPUI Kecil), Izin Usaha Industri Menengah (IUI Menengah), Izin Perluasan Usaha Industri Menengah (IPUI Menengah, Izin Usaha Kawasan Industri (IUKI), Izin Perluasan Usaha Kawasan Industri (IPKI).
- Hak-pakai bidang Perkebunan terkait berbagai izin/rekomendasi, seperti Izin Usaha Perkebunan (IUP), Izin Perubahan Usaha Perkebunan,Izin Usaha Perkebunan Budidaya (IUP-B), Izin Perubahan Usaha Perkebunan Budidaya, Izin Usaha Perkebunan Pengolahan (IUP-P), Izin Perubahan Usaha Perkebunan Pengolahan, Rekomendasi Izin Usaha Perkebunan, Rekomendasi Izin Perubahan Usaha Perkebunan, Rekomendasi Izin Usaha Perkebunan Budidaya, Rekomendasi Izin Perubahan Usaha Perkebunan Budidaya, Rekomendasi Izin Usaha Perkebunan Pengolahan, Rekomendasi Izin Perubahan Usaha Perkebunan Pengolahan, Rekomendasi Izin Usaha Perkebunan Pengolahan, Rekomendasi Izin Perubahan Usaha Perkebunan Pengolahan.
- Pada bidang kesehatan, hak pakai ( right of use) terkait Izin Apotek,toko obat, toko alat kesehatan, Izin Produksi Makanan dan Minuman pada Industri Rumah Tangga .
- Lessee yang berbisnis pada bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang , hak-pakai diperoleh lessee dari lessor terkait IMB, IPPT,IPB,Rekomendasi Izin Pengambilan Air Permukaan
- Bila lessee bergerak pada bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka entitas lessee mungkin membutuhkan Izin Pembangunan dan Pengembangan, Izin Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

- Bila entitas lessee bergerak pada bidang Lingkungan Hidup, hak-pakai diperoleh lessee dari lessor mungkin membutuhkan kelengkapan Izin Lingkungan , Izin Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH).
- Pada bidang Perhubungan , lessee mungkin melengkapi dirinya dengan izin yang sesuai dengan pemakaian leased-assets, mungkin mencakupi antara lain satu/beberapa izin, dari berbagai Izin Penyelenggaraan dan Pembangunan Fasilitas Parkir, Izin Penyelenggaraan Angkutan Orang Dalam Trayek Perdesaan dan Perkotaan (satu Kabupaten), Izin Penyelenggaraan Taksi dan Angkutan Kawasan Tertentu (beroperasi dalam satu kabupaten) , Izin Usaha Angkutan Laut (bagi badan usaha yang berdomisili dan beroperasi lintas pelabuhan dalam satu Kabupaten), Izin Usaha Penyelenggaraan Angkutan Sungai dan Danau (sesuai dengan domisili orang perseorangan WNI/Badan Usaha), Izin Trayek Penyelenggaraan Angkutan Sungai dan Danau (untuk kapal yang melayani trayek dalam daerah Kabupaten), Izin Usaha Penyelenggaraan Angkutan Penyeberangan (sesuai dengan domisili Badan Usaha), Izin Usaha Jasa Perawatan dan Perbaikan Kapal, Izin Pembangunan dan Pengoperasian Pelabuhan Pengumpan Lokal, Izin Pembangunan dan Pengoperasian Pelabuhan Sungai dan Danau, Izin Usaha Badan Usaha Pelabuhan di Pelabuhan Pengumpul Lokal, Izin Pengembangan Pelabuhan untuk Pelabuhan Pengumpan Lokal, Izin Pengoperasian Pelabuhan selama 24 Jam untuk Pelabuhan Pengumpan Lokal, Izin Pekerjaan Pengerukan di Wilayah Perairan Pelabuhan Pengumpan Lokal, Izin Reklamasi di Wilayah Perairan Pelabuhan Pengumpan Lokal, Izin Pengelolaan Terminal untuk Kepentingan Sendiri di Dalam DLKR/DLKP Pelabuhan Pengumpan Lokal, Izin Mendirikan Bangunan Tempat Pendaratan dan Lepas Landas Helikopter, Izin Usaha, Izin Pembangunan, dan Izin Operasi Prasarana Perkeretaapian Umum (yang jaringan jalurnya berada dalam satu daerah Kabupaten), Izin Operasi Sarana Perkeretaapian Umum (yang jaringan jalurnya melintasi batas dalam satu daerah Kabupaten), Izin Pengadaan atau Pembangunan Perkeretaapian Khusus dan Penetapan Jalur Kereta Api Khusus (yang jaringannya dalam daerah Kabupaten).
- Hak pakai dalam industri koperasi antara lain dilengkapi dengan Izin Pembukaan Kantor Cabang, Cabang Pembantu, dan Kantor Kas Koperasi (yang wilayah keanggotaannya berada dalam satu Kabupaten).
- Pada bidang Kelautan dan Perikanan mungkin terdapat jenis hak pakai yang membutuhkant Surat Izin Usaha Perikanan (SIUP) di Bidang Pembudidayaan Ikan .
- Pada bidang Pariwisata terdapat kelengkapan hak-pakai antara lain berupa TDUP untuk Usaha Penyediaan Akomodasi (Hotel, Vila, Pondok Wisata, Bumi Perkemahan, Persinggahan Karavan, dan Akomodasi Lainnya).
- Pada bidang Pertanian , hak-pakai mungkin terkait Izin Usaha Pertanian, Izin Usaha Produksi Benih/Bibit Ternak dan Pakan, Izin Usaha Fasilitas Pemeliharaan Hewan/Rumah Sakit/Pasar Hewan, Izin Usaha Pengecer (toko, retail, sub distributor) Obat Hewan, Izin Usaha Penggilingan dan Penyosohan Beras (Huller), Izin Rumah Potong Hewan, Izin Usaha Sarang Burung Walet sebelum lessee menandatangani kontrak-sewa mesin-giling padi atau mesin pemotongan hewan..
- Hak pakai terkait berbagai perizinan bidang Energi dan Sumber Daya Mineral antara lain Izin Pemanfaatan Langsung Panas Bumi, Rekomendasi Izin Usaha Pertambangan Mineral Logam, Mineral Bukan Logam, Batuan dan Batubara, Rekomendasi Izin Penimbunan BBM, Rekomendasi Izin Pengeboran, Penggalian, Pemakaian, dan Pengusahaan Air Tanah.

- Hak pakai terkait perizinan bidang Perdagangan antara lain mencakupi Izin Pengelolaan Pasar Rakyat, Izin Usaha Pusat Perbelanjaan, Izin Usaha Toko Swalayan, Surat Izin Tempat Usaha (SITU).

  Terdapat izin bertaraf hak-pakai, terdapai izin bernilai komersial dapat diperjual-belikan, terdapat izin yang memenuhi syarat masuk laporan neraca, antara lain masuk rumpun ATB atau rumpun hak-pakai.

## 16. Hak Pakai Nir-Batal (Indefeasible *right of use* atau *IRU*)

Wikipedia, 2022, menjelaskan bahwa Perjanjian Hak-Pakai Nir-Batal (Indefeasible *right of use* atau IRU) adalah perjanjian sewa / lease bidang telekomunikasi bersifat permanen , tak boleh di batalkan oleh pemilik sistem-telekomunikasi dan pelanggan sistem tersebut. Pelanggan membeli sejumlah tertentu kapasitas disewakan untuk untuk suatu jangka-waktu tertentu tersebut pada kontrak, penyedia menjamin kapasitas yang dibeli dan menjadi hak-guna bagi-pelanggan tersebut. Pembeli kapasitas jaringan berkewajiban membayar sebagian biaya operasional sistem, biaya pemeliharaan kabel, kapasitas terbeli tak-dapat dikembalikan, berbagai biaya tersebut akan ditagih penyedia-sistem tanpa-boleh di tolak pembeli.

## 17. Revaluasi dan Penurunan Nilai Hak-Pakai

Sumber IASB Meeting, 31 Mei- 2 Juni 2011 menyatakan antara lain bahwa IASB (1) mengonfirmasi hak-pakai-aset (ROU Asset) wajib di **evaluasi berkala** untuk kemungkinan **turun nilai** selaras *IAS 36 Turun Nilai Aset* atau Topic 350 Intangible-Goodwill and Others dalam US GAAP, dan (2) mengonfirmasi hak-pakai-aset ( ROU Assets) wajib di-**revaluasi** berkala terkait IAS 38 Intangible Assets. Revaluasi hak-pakai-aset tidak diperkenankan pada US GAAP.

Kita sama mafhum bahwa pembelian aset nir wujud seperti franchise, konsesi, paten, merek dagang, hak cipta dan hak-pakai harus diakui pada harga perolehan . Entitas memilih cost model atau revaluation model bagi aset niwujud tersebut. Berbagai aset nirwujud seperti hak-pakai ( ROU) tak mempunyai pasar aktif, sehingga tak mungkin dibukukan berdasar model revaluasian.

Marek Muc , 2022, menyajikan artikel berjudul *Revaluation Model for Property Plant and Equipment and Intangible Assets (IAS 16 and IAS 38)*, antara lain berhikmah sebagai berikut.

- Bila entitas belum mengakui eksistensi aset nirwujud atau pada pengakuan awal aset-nirwujud entitas diakui dengan cara selain metode biaya, entitas tak boleh melakukan revaluasi aset nirwujud sesuai IAS 38.76.
- IAS 38 mengizinkan penggunaan model-revaluasian bila (1) terdapat harga-umum rujukan dari pasar-aktif, atau hirarki 2 atau 3 bila tersedia sumber-rujukan jenjang/hirarki sesuai IFRS 13 , dan (2) pengakuan-awal aset nirwujud berasal dari hadiah/sumbangan/grant pemerintah seperti lisensi/perizinan operasional-tertentu , kuota impor dll., terakui pada nilai-nominal.

- Sejarah dunia akuntansi menunjukkan bahwa (1) eksistensi pasar aktif aset nirwujud relatif lebih langka ketimbang pasar komoditas, pasar tanah cq real-estate, pasar uang dan pasar efek , (2) mungkin tak terdapat pasar-aktif untuk jenis aset nirwujud tertentu seperti merek, resep rahasia dan hak-pakai. Revaluasi hak-pakai dilakukan dengan penyesuaian nilai-buku atau nilai-terbawa hak pakai kepada nilai hasil revaluasi selaras IAS 16.35.

Kiley Arnold, 2020, menyajikan artikel berjudul *Potential Impairments of Leased Assets and the Right-of-Use Asset under ASC 842 and IFRS 16*, antara lain menyatakan berbagai hal sebagai berikut.

a. Rugi turun nilai muncul tatkala arus kas dihasilkan aset-berumur-panjang tak mendukung nilai terbawa , sehingga nilai terbawa perlu di turunkan kepada nilai wajar yang baru. Pada IAS 36 Penurunan Nilai, nilai terbawa dibandingkan dengan jumlah pulihan ( *recoverable amount*).

b. Nilai pulihan adalah nilai paling tinggi (*which ever is higher*) di antara (1) nilai wajar terkurangi biaya pelepasan dan (2) nilai dalam pemakaian ( value in use) yang setara nilai kini ekspektasi arus-kas. Bila nilai terbawa lebih besar secara permanen dari nilai-pulihan, maka timbul rugiturun-nilai. Indikator penurunan nilai antara lain adalah penurunan nilai-guna-ekonomi aset-berumur-panjang karena penurunan pasar cq penurunan jumlah permintaan (*demand*) dan harga pasar hasil produksi aset-tersebut menyebabkan tingkat-penggunaan-aset (*usage rate*) menurun signifikan, antara lain karena peraturan/hukum positif bersifat pembatasan/larangan, pandemi, perubahan teknik & teknologi produksi, perubahan gaya-hidup dan pola konsumsi masyarakat.

c. Aset hak-pakai ( *ROU Asset*) mendapat uji turun nilai secara berkala atau pada saat terlihat indikasi turun nilai berdasar FASB negara AS cq ASC 360 sebagai berikut.

   - Tahap1, Pengujian Daya-Pemulihan ( *Recoverability Testing*) berbasis proyeksi arus-kas nir-diskonto dan analisis risiko portofolio aset hak-pakai , sebagai dasar penentuan nilai-wajar aset-hak-pakai yang baru.

   - Tahap 2, membanding nilai-terbawa AHP (atau ROU Assets) dengan nilai-wajar AHP atau ROU Asset terkait. Analisis pasar mencakupi jenis properti, ukuran, lokasi georgarfis, tarif pasar sewa properti setempat, ekspektasi pasar, trend eskalasi tarif-sewa dan trend tarif diskonto.

## 18. Relaksasi IFRS 16

Rachel Reed, 2020, menyajikan artikel berjudul *Accounting for Rent Concessions under IFRS 16 as a Result of the COVID-19 Pandemic*, antara lain mengungkapkan berbagai hal sebagai berikut.

Pada era pandemi, lessor maupun lessee menemukan fenomena global meningkatnya kapasitas-menanggur *( idle capacity*) aset-sewaan yang bermuara menjadi kehilangan kemampuan lessee untuk memenuhi janji-bayar angsuran sewa, dan kedua belah pihak melakukan negosiasi ulang kontrak sewa.

Konsesi adalah relaksasi kontrak dan realsasi akuntansi. Berbagai bentuk konsesi-sewa antara lain adalah pengampunan sewa ( rent foregiveness), pengurangan sewa ( rent reduction) dan/atau kredit sewa. IASB menengarai bahwa sepanjang pademi, Lessor menyediakan konsesi sewa bagi lesse dalam besaran tak terduga. Konsesi digambarkan dalam bentuk amandemen kontrak-sewa , perubahan tampak pada aspek persyaratan kontrak-sewa.

Pada tanggal 28 Mei, 2020, IASB memberi kemudahan bagi Lessee dalam bentuk amandemen IFRS 16. Amandemen berlaku efektif pada awal Juni 2020 atau setelahnya. Kemudahan boleh digunakan lessee asal dilakukan sekaligus pada berbagai kontrak serupa.

IASB menekankan  bahwa dasar perubahan adalah perubahan /amamndemen kontrak sewa.

Konsesi sewa masa pandemi harus memenuhi syarat (1) perubahan pembayaran-sewa dalam bentuk serial-pembayaran sama-besar, atau lebih-kecil dari, imbalan untuk sewa segera setelah perubahan, misalnya dengan perbedaan paling besar 10 % ( *The change in the lease payments results in payments that are substantially the same as, or less than, the consideration for the lease immediately preceding the change. Substantially the same is not explicitly defined by the IASB, so judgment will need to be applied. Generally, using a 10 percent threshold is appropriate for determining what is considered substantially the same*.), (2)dampak konsesi sewa pada pembayaran-sewa pada awalnya jatuh-tempo pada atau sebelum 30 Juni 2021 ( *The rent concession impacts lease payments that were originally due on or before June 30, 2021. If the concession leads to a reduction in lease payments that extends beyond June 30, 2021, the entire rent concession would not be within the scope of the IFRS 16 practical expedient. However, if the rent concession results in reduced payments on or before June 30, 2021, and a related increase in payments beyond June 30, 2021, this would not prevent the concession from being in scope*.),(3) konsesi sewa tak menyebabkan perubahan substantif-lainnya bagi sewa ( lease), baik secara kuantitatif mampun kualitatif ( *The rent concession introduces no other substantive change to the lease, either qualitatively or quantitatively. This accounting option is for payment related concessions only and does not allow a lessee to account for additional significant changes. For example, if the parties agree to defer the rental payments from June 2020 to be due in December 2020 or to a concession of 30% of the rental payment due for July 2020, the election can be applied. However, if rent concessions coincide with a significant increase in the lease term, (i.e. the concession's impact is NOT substantially the same as the original lease payments) this must be recognized as a modification under IFRS 16. As another example, if the rent concessions also require the lessee to extend the lease term by three additional years, this concession would not be in scope for the IASB COVID-19 election. This is because, while payments in certain months may have decreased as a result of the rent concession, the total payments for the lease term have increased substantially with the addition of three years of payments.).*

Hampiran relaksasi IASB tersebut diatas berlaku hanya untuk lessee.

**Pedoman relaksasi akuntansi Lessee versi IASB adalah sebagai berikut.**

1. Hampiran Pertama; Pengurangan Sewa (Rent Reductions) dengan hampiran pembayaran negatif (Negative variable lease payments )

- Bila amandemen kontrak-sewa mencakupi suatu pengurangan pembayaran lantaran pademi, penurunan besar sewa diperkenankan sebagai pembayaran negatif , dicatat sebagai beban-sewa negatif dalam bulan-bulan dimana pembayaran-sewa seyogyanya jatuh-tempo bila berdasar kontrak-sewa-ori.
- Hampiran ini nirdampak terhadap aset-hak-pakai (ROU Asset), liabilitas-sewa ( lease liability ) atau skedul amortisasi lessee (*If a lessee and a lessor have agreed to a rent concession that involves a reduction of payments due to COVID-19, this accounting approach allows for the rent reduction to be treated by the lessee as a negative variable lease payment. The reduced payments are recorded as negative lease expense in the months the full amount of rent payment would have been due per the original lease agreement. Using this approach, there is no impact on the ROU asset, lease liability or the lessee's amortization schedule).*
- Keuntungan hampiran ini adalah bahwa pengurangan pembayaran tunai di akui pada periode berjalan,tanpa dampak pada skedul amotitasi lessee. Beban sewa terakui lehih rendah pada periode di mana pengurangan sewa itu muncul. Patut di catat bahwa kewajiban sewa jadinya tak menggambarkan kewajiban-hukum sejati karena kewajiban-sewa tetap saja terkurangi berdasar skedul amotisasi yang ada .

  ( *An advantage of using this approach is that the reduced cash payment is recognized in the current period, but there is no impact on the lessee's total amortization schedule. The lease expense recognized will be lower in the periods in which a rent reduction has occurred. It is important to note that because the lease liability will continue to be reduced based on the existing amortization schedule (there is no impact or adjustment to the lease liability), the lease liability may not represent the company's true legal obligation*.).
- Contoh, Kontrak-sewa-ori bersetuju akan pembayaran-sewa bulanan USD 5.000, karena pandemi disetujui pada kontrak-aman demen bahwa pembayaran sewa-bulanan USD 3.000.

2. Hampiran kedua; Penangguhan sewa(*Rent Deferrals*) dengan hampiran pengukuran ulang ( *remeasurement consistent with resolving a contingency*).
   - Bila amandemen kontrak-sewa mengandung penundaan pembayaran,yaitu jadwal pembayaran menjadi mundur *tanpa perubahan jumlah imbalan versi kontrak-sewa-ori dan nir-perubahan jumlah arus-kas sepanjang kontrak-sewa*, menghasilkan penundaan (skedul) pembayaran.
   - Hampiran kedua mengizinkan lessee memperlakukan pengurangan-pembayaran sebagai sebuah opsi yang menyebabkan lessee berhak melanggar kontrak-sewa-ori dengan penjadwalaan diundur kebagian belakang masa-kontrak. Lessee mengukur ulang (*remeasure*) liabilitas-sewa pada tanggal konsesi , menggunakan jadwal pembayaran mutahir. Lessee tidak mengubah tarif diskonto, dan lessee tidak mengubah persyaratan sewa atau opsi beli. Setelah menghitung nilai kini pembayaran-sewa yang baru, liabilitas disesuaikan untuk membiaskan nilai-terbawa liabilitas-sewa-terukur-ulang , dan membuat suaian tersebut pada aset hak-pakai.

     (*As a result of COVID-19, lessees may reach an agreement with their lessor for a rent concession that involves a deferral of payments. The timing of the payments may be pushed out until a later date with no changes to the total consideration in the original lease and no change to the total cash flows over the lease term, resulting in a deferral of payments.* ***The second approach***

***allows the lessee to treat the payment reduction as an option the lessee is entitled to under the original lease contract.*** *The new timing of the rent payments is accounted for as a resolution of the contingency that was specified in the original lease.* ***Using this approach, the lessee remeasures the lease liability at the date of the concession, using the updated payment timing****. However, unlike a lease modification, the lessee does not update the discount rate used in the lease. Additionally, the lessee will not reassess the lease term or any lessee purchase options. After calculating the present value of the updated lease payments, the carrying value of the lease liability is adjusted to reflect the carrying value of the remeasured lease liability, and the lessee makes a corresponding adjustment to the ROU asset*.).

## 19. Relaksasi Standar Akuntansi AS

Tracy M. Grosskreutz, CPA , 2021, menyajikan makalah berjudul *What is a lease concession, and how do I account for it?*, menjelaskan berbagai hal, antara lain sebagai berikut.

Konsesi adalah sebuah bentuk relaksasi perjanjian leasing yang diberikan Lessor kepada Lessee , mencakupi antara lain (1) penundaan pembayaran sewa, (2) pengurangan kewajiban bayar sewa, (3) penghapusan denda akibat terlambat-bayar atau gagal-bayar, bertujuan (1) menyegarkan syarat efektif kontrak tersesuai kondisi keuangan lessee berlatar-belakang perubahan lingkungan-bisnis lessee cq pandemi, (2) menolong lessee keluar dari kesulitan keuangan dan mempertahankan kelangsungan usahanya.

Konsesi akuntansi versi ASC 840 dan ASC 842 meminta entitas LK Lessee meng-evaluasi perubahan kontrak-sewa cq perubahan kewajiban pembayaran. Bila tak perlu ada perubahan dari kontrak-sewa-ori yang telah mengandung klausula relaksasi kala stres-perekonomian, maka kedua belah pihak tinggal melaksanakan pasal tersebut saja.

ASC 840 meminta (1) pengujian apakah benar terjadi perubahan syarat kontrak-sewa yang menyebabkan (1.1) klasifikasi kontrak berubah, (1.2) aliran kas berubah, (2) perubahan besar angsuran/pembayaran, perubahan jadwal bayar ( bingkai waktu angsuran) selanjutnya, perubahan tingkat suku-bunga implisit, perubahan nilai-wajar *ROU Assets*.

**Akuntansi Lessee**

1. Bila teruji bahwa sewa-modal tetap berstatus sewa-modal pada perubahan kontrak-sewa, aset tercatat dan kewajiban (*obligation*) di-sesuaikan ( *adjusted*) dengan beda/selisih antara saldo kewajiban yang ada vs pembayaran-sewa minimum menggunakan tarif-bunga awal-kontrak-sewa.
2. Bila evaluasi menghasilkan sewa-operasional tetap saja sebagai sewa operasional,maka akuntansi sewa-operasional tsb. tetap dilanjutkan tanpa suatu perubahan apapun.
3. Bila evaluasi menghasilkan perubahan sewa-modal menjadi sewa-operasional, maka transaksi dipertanggung-jawabkan sesuai amar ASC 840-40.
4. Bila evaluasi menghasilkan perubahan sewa-operasional menjadi sewa-keuangan, maka transaksi dipertanggung-jawabkan / di-akuntansi-kan berdasar azas sewa-operasional pada saat perubahan kontrak-sewa tersebut. sesuai amar ASC 840-40.

5. Pada waktu lessee menerima *hadiah relaksasi atau konnsesi* berbentuk amandemen-kontrak-sewa, entitas lessee boleh memilih (1) melanjutkan aktivitas akuntansi sewa-menyewa seperti biasa atau (2) menganggap amandemen-kontrak sebagai kontrak-sewa baru yang menghentikan pemberlakuan kontrak-ori.
6. Bila tak ada bentuk sewa-baru terpisah, maka Lessee melanjutkan aktivitas akuntansi sebelumnya, tersesuai modifikasi termaktub dalam kontrak-modifikasian yang mencakupi (1) perubahan lingkup atau *scope* kontrak-sewa, (2) tanggal efefktif kontrak-baru, (3)revisi jadwal/besar pembayaran-sewa dan perubahan tarif-diskonto menjadi dasar perubahan liabilitas-sewa dengan suaian-proporsional hak-pakai-aset (ROU Assets) dan liabilitas-sewa yang diakui dalam Laporan Laba/rugi (*P&L Statement*) sebagai untung/rugi (*gain/loss*).

Berbagai bentuk konsesi berpengaruh pada akuntansi lessee sebagai berikut.

1. Konsesi berbentuk tunda-angsuran menyebabkan lessee menggunakan kontrak-revisian sebagai basis akuntansi pembayaran angsuran dan utang-sewa.
2. Konsesi berbentuk pembayaran-sewa berubah-sesuai-sikon menyebabkan lessee mengakui kewajiban-sewa sesuai kontrak-baru .

**Akuntansi Lessor**

1. Bila kontrak-ori adalah sewa-operasional tetap berlaku pada kontrak-perubahan , lessor tetap melanjutkan pembukuannya , sewa-tangguhan diamortisasi sesuai pembayaran-diterima sepanjang bingkai-waktu selanjutnya.
2. Bila suatu pola-jual (*sales-type*) atau suatu pola pembiayaan-langsung (*direct financing lease*) tidak mengalami amandemen-kontrak, atau bila terjadi perubahan klasifikasi dari suatu pola-jual ( *sales-type*) atau suatu pola pembiayaan-langsung ( *direct financing lease*) , maka sisa saldo-tagihan pembayaran-sewa-minimum ( dan estimasi nilai-residu, bila dapat-terap (*applicable*) disesuaikan sesuai dampak konsesi-sewa sebesar suaian-neto yang di catat sebagai pembebanan atau kredit terhadap penghasilan-belum-terhak (*are adjusted for the impact of the lease concession with the net adjustment being recorded as a charge or credit to unearned income*).
3. Bila suatu-kontrak-ori berbasis pola-jual ( *sales-type*) atau suatu pola pembiayaan-langsung ( *direct financing lease*) di amandemen menjadi kontrak-sewa-operasional, maka properti-sewa di catat sebagai aset lessor pada (1) biaya semula/asli *( original cost)*, (2) nilai wajar nilai kini (*present fair value*), atau nilai terbawa terkini, dengan suaian-neto dibebabkan pada penghasilan (*present carrying amount, with the net adjustment being charged to income*) yang mana yang palin rendah (*whichever is lower*).
4. Pada akuntansi Lessor, dengan (1) konsesi sewa berupa tunda-bayar , maka kontrak-baru digunakan sebagai basis akuntansi piutang, (2) berupa pembayaran-sewa negatif berbasis probabilitas sukses-penerimaan, maka piutang di akui sebesar jumlah berkemungkinan besar tertagih tersebut.

## 20. Kesimpulan dan Penutup.

IPSAS 43 tentang hak-tagih bagi lessor, hak-pakai ( *right of use* ) bagi lessee lebih tergolong aset-tetap-nirwujud yang diamortisasi sepanjang umur-ekonomis . Pada tataran

teori akuntansi, ATB, *right of use* dan piutang merupakan jenis aset paling murni di neraca karena eksistensinya berdasar manfaat keekonomian bukan eksistensi fisik seperti AT.

Penerapan IPSAS 43 mungkin bakal ramai tatkala pemerintahan NKRI pindah ibu-kota. Terdapat banyak gedung pemerintahan harus direkadaya untuk dimanfaatkan cq di sewakan ( pemerintah sebagai lessor) atau di jual, antara lain jual-putus, jual angsuran ( installment sales) dan hampiran sewa-beli ( *hire purchase*) atau hampiran setara capital/finance lease digunakan, karena keterbatasan keuangan swasta sebagai penyewa atau pembeli. Sebagian hasil penjualan & pendayagunaan K/L Pusat nan-kosong menganggur di DKI dapat digunakan untuk pembiayaan perolehan Ibu-Kota Baru , dengan strategi sebagai berikut.

Pemerintah NKRI dapat berfungsi (1) sebagai pesewa/lessor untuk pemanfaatan BMN menganggur untuk disewakan (rent, sewa murni) tanpa perlu izin usaha seperti leasing company.Pemerintah juga tidak dilarang UU untuk melakukan penjualan- secara- angsuran ( *installment sales*, *credit sales*) BMN, pemerintah seharusnya tidak dilarang UU untuk menyewakan BMN dengan basis kontrak sewa-beli (*hire purchase*) bersyarat hak beli penyewa muncul pada akhir kontrak sewa-beli , mirip *capital lease*.

Pada tata-dunia makin modern, tiap entitas di muka-bumi makin mengikuti hukum ekonomi *" control dont own"*. Pembangunan ibu-kota-baru dengan hampiran tradisional "membangun sendiri memakai sendiri " membutuhkan dana APBN yang amat besar , mengandung risiko mengganggu kondisi keuangan negara. Dengan berbagai insentif dan kemudahan , pemerintah dapat saja membangun ibu kota baru dan kawasan hunia PNS tanpa perlu menyediakan investasi berbentuk AT properti , mendorong hampiran baru *pemerintah sebagai penyewa/lessee properti ibu-kota baru* yang di bangun oleh grup-usaha cq berbagai badan-usaha swasta sebagai pesewa / lessor ber HGB Bangunan Kantor di atas tanah-pemerintah atau bukan tanah pemerintah , sepanjang tarif sewa /hak pakai AT Swasta lebih murah dibanding beban penyusutan & pemeilharaan gedung pemerintahan milik sendiri.

Untuk sebuah negara seluas Eropa dengan 17.500 pulau, adalah sehat bagi NKRI untuk memindahkan Ibu Kota setiap 100 atau 200 tahun.

Akuntansi sewa oleh *entitas pemerintah sebagai penyewa* berdasar hukum positif pemerintahan NKRI, PSAP Sewa berdasar IPSAS 43 tak dapat diberlakukan bila hukum positif melarang pemerintah menjadi *lessor* atau *lessee* jenis hak-pakai (*right of use*) tertentu, dan makalah ini khusus dirangkai sebagai bahan baku Pedoman Akuntansi Sewa Dalam Kepemerintahan versi PMK/Permendagri/Perda.

Walaupun misalnya tak melanggar hukum positif pemerintah sebagai *lessee* , DPR dan BPK juga akan mempertanyakan motif pengadaan pemerintah menggunakan hampiran kontrak SGU karena nilai-barang modal dipakai/diperoleh amat kecil bila dibanding besar APBN/D, mengapa tidak beli-tunai saja. Pejabat penggagas dan/atau pembuat kontrak beli berdasar SGU berisiko akan menjadi sorotan banyak pihak dan berisiko menjadi obyek audit investigasi BPKP, BPK dan KPK bermodus KKN karena tingkat bunga *flat* SGU lebih tinggi dari tarif bunga kredit perbankan. Auditor menyelidiki potensi hubungan kekerabatan beraroma KKN pejabat tersebut dengan pemilik entitas SGU ( *leasing company*).

Studi kelayakan Ibu Kota Baru antara lain biaya masa transisi , misalnya biaya pindah keluarga PNS & sebuah kota mandiri sebagai kawasan hunian PNS serta perlengkapannya

( misalnya RS, pasar, sekolah/PT dll) , biaya perjalanan dinas PNS DKI-ke-Ibu Kota baru pulang pergi minimum untuk satu dasawarsa.

Pada umumnya pembelian berhak pakai, disebut *sales type in leasing contract* dalam FASB cq ASC 842. Direct Finance Lease adalah pembeda utama ASC 842 dengan IFRS 16/IPSAS 43. Pada IPSAS 43, sebuah kontrak lease memberi hak kepada lessee untuk menggunakan/memakai & membergunakan ( yaitu menentukan tujuan penggunaan dan cara penggunaan secara terbatas) aset-kontrakan-sewa pada suatu jangka-waktu tertentu tersebut dalam kontrak, dalam sebuah transaksi pertukaran, dimana lessee memberi imbalan tertentu kepada lessor atas hak pakai di peroleh. Cara penggunaan suatu hak pakai/ hak guna/ *right of use* antara lain (1) digunakan dalam operasi utama, misalnya mesin pabrik, (2) disewakan ( rental), (3) disewagunausahakan lanjut *( sublease*), (3) digunakan untuk proyek KSO, KPBU dll, (4) dijaminkan, (5) aset dipegang saja ( hold) , dibiarkan dan menunggu harga-harga naik, misalnya properti, untuk jual ambil-untung.

Terdapat berbagai jenis izin dan/atau perizinan dari pemerintah yang ber-nilai komersial yang memenuhi syarat layak-saji sebagai aset pada laporan neraca entitas pemiliknya, merupakan wilayah riset bagi dunia akuntansi umumnya, siswa S3 jurusan akuntansi khususnya. Riset menarik bagi Disertasi S3 Akuntansi yang lain misalnya ; aset hak-pakai ( *right of use of asset*) sebagai aset-nirwujud yang diamotisasi sepanjang masa kontrak sewa.

Selamat Tahun Baru 2023.

***Jakarta, 1 Januari 2023.***