

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA GUNA USAHA
BERBASIS ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK
*LEGAL PROTECTION IN LEASING AGREEMENTS BASED ON THE
PRINCIPLE OF FREEDOM OF CONTRACT***

Syaiful Khoiri Harahap

Fakultas Hukum Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

Korespondensi Penulis : syaifulhrp574@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Harahap, Syaiful Khoiri. *Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha Berbasis Asas Kebebasan Berkontrak*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Sewa guna usaha merupakan salah satu solusi bagi masyarakat untuk mendapat barang yang diinginkannya dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Perjanjian sewa guna usaha merupakan perjanjian innominate sehingga pembentukan perjanjiannya diserahkan kepada para pihak untuk menentukan klausula dalam perjanjian. metode penelitian dilakukan dengan berdasarkan pada hukum normative dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Dari hasil penelitian didapati hasil yaitu bahwa perjanjian sewa guna usaha dilaksanakan dalam bentuk perjanjian baku dengan prinsip take it or leave it, dan adanya hak dari pihak lessor untuk menghentikan perjanjian serta melakukan penarikan atas objek sewa guna usaha secara sepihak.

Kata Kunci: *Perlindungan Hukum, Perjanjian Sewa Guna Usaha, Kebebasan Berkontrak*

ABSTRACT

Leasing is one of the solutions for society to acquire the goods they desire in order to improve their standard of living. A leasing agreement is an innominate contract, meaning that its formation is left to the parties involved to determine the clauses within the agreement. The research method used is based on normative legal research with a statutory approach and a conceptual approach. The research findings indicate that leasing agreements are implemented in the form of standard contracts following the "take it or leave it" principle, granting the lessor the right to terminate the agreement and unilaterally reclaim the leased object.

Keywords: *Legal Protection, Leasing Agreement, Freedom of Contract*

A. PENDAHULUAN

Sejalan dengan perkembangan jaman, maka kebutuhan akan terpenuhinya kehidupan tidak dapat lagi dipenuhi dengan dana yang kecil, maka yang dibutuhkan oleh masyarakat yaitu adanya lembaga pembiayaan yang memberikan penawaran pembiayaan dana dan barang modal.¹ Bagi masyarakat kehadiran lembaga pembiayaan dapat membantu masyarakat untuk memiliki barang-barang yang didapat dengan cara melakukan pembayaran secara berkala kepada pihak lembaga pembiayaan², seperti memiliki mesin cuci, televise dan lain-lainnya. Bagi pelaku usaha kehadiran lembaga pembiayaan merupakan sebuah peluang untuk mendapatkan barang guna meningkatkan jumlah produksinya guna mendapatkan keuntungan yang lebih besar, seperti pengadaan mesin-mesin produksi.

Kehadiran lembaga pembiayaan ini setidaknya akan membantu masyarakat terhindar dari tipu daya para rentenir atau lintah darat, yang pada akhirnya malah semakin menjerat masyarakat dengan utang yang tidak berdasarkan pada perjanjian yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Dengan tidak dinyatakannya dalam bentuk perjanjian maka tentu akan memberikan kerugian yang lebih besar bagi masyarakat karena tidak mempunyai dasar untuk memperahankan hak-haknya. Padahal dengan adanya perjanjian para pihak akan mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.

Perjanjian dalam hukum perdata terbagi atas perjanjian bernama yang merupakan perjanjian yang telah diatur dalam KUHPerduta dan Perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian yang belum diatur secara khusus dalam KUHPerduta. Dalam KUHPerduta tidak terdapat pengaturan yang khusus yang mengatur tentang perjanjian sewa guna usaha, sehingga pada dasarnya perjanjian sewa guna usaha merupakan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian *innominaat* ini sebagai jawaban dari semakin banyaknya jenis perdagangan yang membutuhkan adanya perjanjian sedangkan secara ketentuan hukum hal tersebut belum diatur secara tegas.

¹ Antonia Jacinda, *Default In Leasing Committed By The Lessee And Its Law According To The Civil Law Code*, Jurispro, Vol.1, No.1 (2024).

² Jacklyn Alona Br Bangun, Fatimah Az-zahra, dkk, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Melalui Pembayaran Angsuran dalam Jaminan Fidusia*, Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.4 (2024).

Sebagaimana yang dinyatakan Mariam Badruzaman Kebolehan perjanjian *innominaat* ini berdasar pada kebebasan untuk melakukan perjanjian atau *partij* autonomi yang berlaku dalam perjanjian.³ Secara tersirat keberadaan Kontrak *Innominaat* pada dasarnya telah disinggung dalam pasal 1319 KUHPerdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini (perikatan) dan bab yang lalu (di luar perikatan).

Ketentuan yang mengatur tentang sewa guna usaha bisa dilihat dalam pasal 1 angka 5 Perpres No. 9 Tahun 2009 sebagai pengganti Keppres No. 61 Tahun 1988 perihal Lembaga Pembiayaan, dimana dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh pihak lessor dalam bentuk penyediaan barang modal yang dilakukan dengan cara sewa guna usaha dengan adanya hak opsi (*finance lease*) maupun melalui sewa guna usaha tanpa adanya hak opsi (*operating lease*) untuk selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran yang dilakukan secara angsuran.

Oleh karena perjanjian sewa guna usaha ini terbilang baru maka tidak menutup kemungkinan muncul permasalahan hukum dalam pelaksanaannya baik dari pihak lessor maupun dari pihak lesse sendiri, misalnya pihak lessor yang terlambat melakukan penyerahan barang, atau pihak lesse yang dinyatakan melakukan wanprestasi oleh pihak lessor dengan tidak melihat penyebab apa yang menjadi kendala pihak lesse menjadi wanprestasi. Perjanjian sewa guna usaha ini dibuat dalam bentuk standard kontrak yang artinya Bagi pihak lesse yang merupakan pihak yang lebih lemah mau tidak mau mengikuti syarat yang ditentukan oleh pihak lessor.

Hal yang dikhawatirkan adalah apabila pihak lessor secara nyata memasukkan klausul eksonerasi dimana pihak lessor membebaskan dirinya dari kewajibannya untuk membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, karena tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini karena dalam perjanjian baku ada sebuah istilah yaitu "*take it or leave it*". pelerangan menggunakan klausul eksonerasi ini dinyatakan dalam Pasal 18 UU No 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen,

³ Admiral, *Aspek Hukum Kontrak Leasing Dan Kontrak Financing*, UIR Law Review, Vol.2, No.2 (2018).

yang menyatakan bahwa pelaku usaha dilarang untuk mengalihkan segala akibat hukum yang timbul berdasarkan perjanjian yang hanya memberikan keuntungan lebih banyak bagi pihak lessor daripada pihak lesse.⁴ Maka penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mengenai sejauhmana Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha Ditinjau Dari Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak. Adapun yang menjadi pokok rumusan permasalahan di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan tentang sewa guna usaha dikaitkan dengan perlindungan hukum bagi para pihak?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa guna usaha ditinjau dari perspektif asas kebebasan berkontrak?

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum Sewa Guna Usaha

Sewa guna usaha merupakan salah satu bentuk perikatan yang timbul karena perjanjian. Maka agar sewa guna usaha dapat dilaksanakan dengan baik diperlukan perjanjian dalam sewa guna usaha agar adanya kepastian hukum guna terlindunginya hak para pihak dalam pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 2 ayat 1 Kepmenkeu No. 1169/KMK.01/1991 maka sewa guna usaha ini sendiri terbagai dalam dua bentuk yaitu *finance lease* dimana lessor memberikan opsi kepada pihak lesse untuk membeli objek perjanjian sewa guna usaha dan *operating lease* dimana pihak lessor tidak memberikan opsi pembelian atas objek sewa guna usaha.

Dalam sewa guna usaha terdapat beberapa pihak yang terlibat didalamnya yaitu mulai dari lessee, lessor dan supplier. Lesse merupakan pihak yang mendapat pembiayaan modal dari lessor, kemudian pihak lessor merupakan atau pihak yang menyediakan jasa pembiayaan dalam bentuk barang modal kepada lesse yang berbentuk perusahaan atau koperasi, serta supplier sebagai pihak yang menyediakan barang modal untuk dijual kepada lessee, dalam hal ini pihak lessor melakukan pembelian secara tunai terlebih dahulu kepada pihak supplier.

⁴ Siti Malikhatun Badriyah, *Pemuliaan (Breeding) Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Perjanjian Leasing di Indonesia*, Yustisia, Vol.1, No.2 (2012).

Sewa guna usaha terbagi pada dua bentuk yaitu operating lease dan finance lease yang masing-masing mempunyai perbedaan karakter yang khusus. Adapun karakteristik perjanjian sewa guna usaha adalah⁵ pembayaran dilakukan secara berkala sesuai dengan jangka waktu yang disepakati yang mencakup pada pengembalian modal dan juga bunga dan biasanya relatif panjang, objek sewa guna usaha tetap milik lessor, biaya pemeliharaan obyek sewa guna usaha ditanggung oleh pihak lessee, perjanjian sewa guna usaha tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Dalam sewa guna usaha dengan hak opsi maka terdapat karakter khusus yaitu selain adanya kewajiban mencantumkan tentang klausul opsi bagi lessee, jumlah keseluruhan besar sewa yang dibebankan kepada lessee mencakup harga yang diperlukan untuk pengadaan barang modal termasuk juga keuntungan yang akan diperoleh oleh lessor.

Peraturan yang berkaitan dengan sewa guna usaha belum mengatur secara rinci mengenai isi perjanjian sewa guna usaha sehingga perjanjian yang dibuat tetap mengacu pada ketentuan yang terdapat pada Buku III KUHPerdata yang mengatur tentang perjanjian yang didasarkan pada sistem terbuka (*open system*) yang mana ketentuan-ketentuannya bersifat sebagai hukum pelengkap (*optional law, aanvullenrechts*)⁶. Sistem terbuka disini ialah setiap orang diberikan kebebasan untuk menetapkan jenis, bentuk atau nama perjanjian, membuat perjanjian dengan pihak manapun saja, pencantuman klausul (isi termasuk syarat-syarat) yang berkaitan dengan isi perjanjian, serta dasar hukum yang dipakai dalam membuat perjanjian. Perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1337 KUHPerdata.

Perjanjian sewa guna usaha merupakan bentuk perjanjian yang dilaksanakan dengan berdasar pada asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract, contractvrijheid*). Asas kebebasan berkontrak yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

⁵ M. Hadi Shubhan dan Risma Cahya Yudita Pratama, *Kedudukan Objek Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi (Finance Lease) dalam Kepailitan Lessee*, Notarie, Vol.5, No.1 (2022).

⁶ Melkianus Ndaomanu, *Status Kontrak Elektronik (e-Contract) dan Implikasinya Terhadap Ketentuan dalam Buku III KUHPerdata*, UNES Law Review, Vol.6, No.3 (2024).

Ketentuan ini menegaskan bahwa perjanjian tersebut mengikat para pihak untuk menaati seluruh ketentuan yang ada dalam perjanjian tanpa kecuali sesuai dengan asas *pacta sun servanda*.⁷ Mengikatnya perjanjian itu bagi para pihak tidak terlepas dari adanya asas *priority of contract*⁸ atau asas kepribadian sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya yang menunjukkan bahwa perjanjian itu bersifat privat.

Pihak lessor dan pihak lesse secara privat diwajibkan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik yang mengharuskan kedua pihak untuk mematuhi ketentuan yang wajar serta menghindari penyalahgunaan hak sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara. Pada symposium Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)⁹, mendefenisikan itikad baik adalah :

- a. Kejujuran pada waktu membuat kontrak
- b. Pada tahap pembuatan kontrak dibuat para pihak dianggap beritikad baik
- c. Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan

Sewa guna usaha merupakan lembaga usaha yang bergerak dalam bidang keuangan dan dianggap mempunyai peranan yang juga penting dalam pengelolaan sumber pembiayaan pembangunan. Untuk itu maka pemerintah mengeluarkan berbagai regulasi yang bertujuan untuk dapat lebih meningkatkan pertumbuhan dan juga dalam rangka terjaganya stabilitas ekonomi. Pengaturan tentang sewa guna usaha diatur dalam Keppres No. 61 Tahun 1988 yang telah dilakukan perubahan berdasarkan Perpres No. 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan. Dalam Keppres tersebut ditegaskan bahwa lembaga pembiayaan dapat dilaksanakan oleh Bank, lembaga keuangan bukan Bank dan perusahaan pembiayaan dapat berbentuk PT atau berbentuk Koperasi.

⁷ Fitria Hudaningrum, *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik*, Jurnal Repertorium, Vol.1, No.2 (2014).

⁸ Sang Ayu Putu Rahayu, *Asas-Asas Hukum Kontrak*, dalam Tri Artanto (ed.), *Hukum Kontrak*, CV. Gita Lentera, Padang, 2023.

⁹ Ery Agus Priyono, *Peranan Asas Itikad Baik dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan Bagi Para Pihak)*, Diponegoro Private Law Review, Vol.1, No.1 (2017).

Kemudian berdasarkan Keppres tersebut Menteri Keuangan kemudian mengeluarkan Permenkeu No. 1251/KMK.013/ 1988 yang telah diubah dengan Permenkeu No. 468 Tahun 1995 dan Permenkeu No 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan tentang tata cara pelaksanaan lembaga pembiayaan, dimana dilakukan pengaturan yang lebih rinci mengenai lembaga tata cara pendirian lembaga sewa guna usaha serta penegasan tentang kedudukan objek sewa guna dimana dinyatakan bahwa selama perjanjian Sewa Guna Usaha masih berjalan, maka hak kepemilikan atas barang modal adalah milik lessor.

Pengaturan secara terperinci tentang sewa guna usaha diatur dalam Kepmenkeu No. 1169 Tahun 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha, dimana dalam Kepmenkeu tersebut mengatur secara terperinci apa saja yang termasuk dalam kegiatan sewa guna usaha dan pengaturan yang menegaskan bahwa pelaksanaan sewa guna usaha wajib dinyatakan dalam bentuk perjanjian sewa guna usaha (*lease agreement*) dan dibuat dalam Bahasa Indonesia atau Bahasa asing jika diperlukan. Dalam perjanjian harus memuat jenis transaksi sewa guna usaha, identitas para pihak, nama, jenis barang, type barang dan lokasi barang modal akan digunakan, harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran sewa guna usaha, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa sewa guna usaha, nilai sisa, simpanan jaminan, dan ketentuan asuransi atas barang modal yang disewa guna usahakan.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia diberikan Kewenangan eksekutorial kepada pemberi sewa dengan cara menerbitkan sertifikat jaminan fidusia.¹⁰ Ketentuan dalam undang-undang ini juga memberikan hak eksekusi langsung kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi tanpa perlu melalui proses pengadilan, asalkan sertifikat fidusia telah didaftarkan. Memang harus diakui mekanisme ini melindungi kepentingan pemberi sewa untuk mendapatkan kembali asetnya dalam hal penyewa gagal membayar. Namun begitupun mekanisme tersebut cenderung menguntungkan kreditur dengan hanya memberikan kepastian hukum dan memudahkan proses eksekusi bagi pihak lessor sendiri.

¹⁰ Ade Darmawan Basri, *Analisis Hukum Perusahaan Pemegang Sertifikat Jaminan Fidusia dalam Melakukan Upaya Hukum terhadap Debitur yang Ingkar Janji*, El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol.4, No.2 (2022).

Bagi pihak lesse atau penyewa maka untuk menghindarkan dari terjadinya arogansi dan tindak sewenang-wenang dari pihak lessor maka pemerintah memandang perlu untuk mengatur mengenai pihak yang dapat melakukan penagihan atas utang yang belum dibayar oleh pihak lesse termasuk melakukan eksekusi atas objek sewa guna usaha. Perlindungan Hak Penyewa dari Penarikan yang Tidak Sah ini diatur dalam POJK Nomor 35/POJK.05/2018 mengatur bahwa eksekusi jaminan fidusia oleh perusahaan pembiayaan hanya boleh dilakukan oleh tenaga penagih yang bersertifikat dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan, serta harus dilakukan secara tertib dan etis.¹¹ Aturan ini memastikan bahwa proses penarikan kendaraan atau barang jaminan tetap dilakukan sesuai prosedur, melindungi penyewa dari tindakan penarikan yang sewenang-wenang atau tanpa pemberitahuan. Aturan ini menunjukkan adanya upaya untuk melindungi hak-hak penyewa (debitur) dari praktik penagihan yang berpotensi melanggar hak konsumen. Namun, dalam praktiknya, pihak lesse masih rentan terhadap intimidasi atau tekanan selama proses penarikan, yang bisa melanggar prinsip keadilan.

Selain itu juga untuk menghindari terjadinya penarikan sepihak yang dilakukan oleh pihak lessor, Mahkamah Konstitusi telah mengeluarkan putusan MK No. 18/PUU-VII/2019, yang dalam putusannya menyatakan bahwa sepanjang frasa “kekuatan eksekutorial” dan frasa “sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap” yang terdapat pada pasal 15 ayat (2) harus dimaknai sebagai adanya kesepakatan bersama antara pihak lesse dan pihak lessor mengenai cidera janji dan adanya kesediaan pihak lessor menyerahkan objek leasing kepada pihak lessor. dan prosedur hukum dalam pelaksanaan eksekusi Sertifikat Jaminan Fidusia harus dilakukan dan berlaku sama dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

¹¹ Ni Made Puspasutari Ujianti Kasirinus Jee Lua, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, *Tinjauan Yuridisterhadap Penggunaan Jasa Pihak Ketiga (Debt Collector) dalam Menagih Kredit Bermasalah pada PT. Adira Dinamika Multifinance Tbk*, Jurnal Preferensi Hukum, Vol.2, No.2 (2021).

Untuk memudahkan pelaksanaan putusan MK tersebut maka Pemerintah mengeluarkan Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mana ketentuan tersebut menyatakan permohonan lelang eksekusi hanya dapat dilakukan apabila terdapat surat pernyataan dari pihak lessor bahwa objek berada dalam penguasaan penjual karena pihak lesse telah menyerahkannya secara sukarela. Kewajiban adanya surat pernyataan dari pihak lessor adalah untuk mencegah pihak lessor dari tindakan mengambil paksa objek sewa guna usaha dari pihak lesse. Akibat hukum yang timbul dari tidak adanya surat pernyataan ini menyebabkan objek tersebut tidak bisa. Namun begitu, tetap saja pada prakteknya terjadi penarikan paksa yang dilakukan oleh pihak lessor secara sepihak.

2. Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Sewa Guna Usaha Berbasis Asas Kebebasan Berkontrak

Keberadaan perjanjian sewa guna usaha mempunyai dampak yang positif bagi percepatan pembangunan di suatu negara. Kemajuan perekonomian tidak terlepas dari semakin tingginya para pengusaha ataupun masyarakat menginginkan untuk memiliki produk-produk yang bisa menjadikan perekonomian mereka menjadi lebih baik. Namun tanpa adanya perlindungan tentu akan ada pihak yang akan mengalami kerugian. Bagi para lessor tanpa ada perlindungan hukum maka bagaimana penyelesaian pembayaran jika lesse tidak lagi mau membayar utangnya. Maka agar hubungan hukum yang terjadi dalam kegiatan sewa guna usaha terdapat kepastian hukum (legal certainty) maka dibuatlah perjanjian secara tertulis (kontrak).¹²

Kebebasan berkontrak telah memberikan kesempatan bagi penyewa dan pemberi sewa untuk merumuskan hak dan kewajiban secara seimbang. Namun, dalam praktik leasing, perjanjian standar sering kali lebih menguntungkan pemberi sewa dan kurang memperhatikan perlindungan hak debitur, yang dapat menimbulkan ketidakseimbangan. Dalam praktik sewa guna usaha, keseimbangan hak dan kewajiban dicapai melalui asas kepatutan dan prinsip keadilan dalam hukum perdata. Pengaturan ini sendiri bertujuan untuk menghindari dominasi salah satu pihak sekaligus menciptakan hubungan kontraktual yang adil.¹³

¹² Junaidi, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Penerbit Adab, Jawa Barat, 2019.

¹³ Muhammad Irayadi, *Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian*, Hermeneutika : Jurnal Ilmu Hukum, Vol.5, No.1 (2021).

Beberapa faktor yang menyebabkan perlu adanya keseimbangan ini antara lain adanya asas Proporsionalitas dimana pengaturan kontrak harus adil dan proporsional, sehingga kedua pihak memiliki hak dan kewajiban yang setara, adanya Kewajiban Itikad Baik dalam Eksekusi Jaminan, hal ini perlu ditekankan dimana Saat pemberi sewa mengeksekusi haknya, itikad baik harus diperhatikan agar hak penyewa tidak dirugikan secara berlebihan.

Faktor Fleksibilitas dalam Situasi Ekonomi Tertentu juga memungkinkan penyesuaian jika terjadi kondisi yang memengaruhi pemenuhan kewajiban, seperti perubahan ekonomi yang signifikan, serta adanya prinsip *pacta sunt servanda* dimana setiap perjanjian yang disepakati secara sah adalah mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak. Maka, baik penyewa maupun pemberi sewa wajib tunduk pada ketentuan dalam perjanjian sewa guna usaha yang mereka buat, termasuk terkait pengembalian objek sewa atau eksekusi jika terjadi wanprestasi.

Hukum perdata menekankan pada keseimbangan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemberi sewa. Pasal 1339 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas diperjanjikan tetapi juga semua yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Dengan kata lain, meskipun pemberi sewa memiliki hak eksekusi, kepatutan dalam eksekusi dan penghormatan terhadap hak-hak penyewa juga harus dipertimbangkan.

Dalam perjanjian sewa guna usaha, penyewa cenderung berada pada posisi lebih lemah jika terjadi wanprestasi, karena kreditur memiliki hak melakukan penarikan langsung melalui sertifikat fidusia.¹⁴ Mekanisme itu cenderung menguntungkan kreditur dengan memberikan kepastian hukum dan memudahkan proses eksekusi. Penyewa yang mengalami kendala ekonomi sering kali tidak memiliki perlindungan yang cukup untuk menunda eksekusi atau meminta keringanan. Meskipun mekanisme hukum telah ada untuk melindungi hak kedua belah pihak, dalam praktiknya sering kali penyewa memiliki posisi tawar yang rendah. Ini menimbulkan tantangan dalam memastikan keseimbangan yang benar-benar adil antara kepentingan ekonomi pemberi sewa dan hak-hak penyewa.

¹⁴ Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia memberikan hak eksekusi langsung kepada kreditur apabila terjadi wanprestasi tanpa perlu melalui proses pengadilan, asalkan sertifikat fidusia telah didaftarkan.

Berdasarkan analisis praktik perjanjian leasing maka pada praktiknya pengaruh perjanjian standar yang sering kali lebih menguntungkan kreditur dan dampaknya pada hak penyewa. Analisis praktik perjanjian leasing mencakup kajian mendalam tentang bagaimana perjanjian leasing (sewa guna usaha) diterapkan dalam berbagai konteks bisnis serta dampaknya terhadap para pihak yang terlibat. Beberapa hal yang penting diperhatikan dalam praktik perjanjian leasing dimulai dari pertimbangan mengenai Struktur dan Isi Perjanjian Leasing, pada umumnya Praktik perjanjian leasing mencakup pengaturan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak, objek leasing, jangka waktu sewa, dan ketentuan biaya. Syarat-syarat dalam kontrak leasing dirancang agar pemberi sewa tetap memiliki kepemilikan atas barang tersebut sampai semua kewajiban penyewa terpenuhi.

Asas kebebasan berkontrak berlaku dalam perjanjian leasing, memungkinkan kedua belah pihak menentukan syarat yang disepakati. Namun, asas ini dibatasi oleh aturan hukum dan kepatutan untuk menghindari syarat yang tidak adil atau merugikan salah satu pihak. Dalam praktiknya, perjanjian leasing memberikan hak kepada pemberi sewa untuk menarik objek leasing jika terjadi wanprestasi, dengan ketentuan yang diatur oleh hukum perdata dan UU Jaminan Fidusia. Di sisi lain, penyewa dilindungi agar tidak menjadi korban praktik eksekusi yang tidak sesuai prosedur. Jika terjadi sengketa, perjanjian leasing biasanya memuat klausul penyelesaian, baik melalui pengadilan maupun jalur arbitrase. Praktik ini memberikan kejelasan bagi para pihak untuk menyelesaikan perselisihan secara efisien dan menghindari konflik yang berkepanjangan.

Kondisi ekonomi yang berubah, seperti inflasi atau resesi, sering memengaruhi kemampuan penyewa dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Praktik leasing yang baik akan memungkinkan peninjauan ulang perjanjian, dengan mempertimbangkan asas kepatutan untuk mencapai solusi yang adil dengan berdasarkan pada nilai-nilai kemanusiaan.¹⁵ Dalam praktiknya, terdapat beberapa tantangan yang sering menyebabkan ketimpangan dalam perlindungan hak antara pemberi sewa dan penyewa:

¹⁵ Arzil Azizah Saputra Dandi Febriawan, Adam Ardiansyah, Fadhlul Rohman Dian Rafles dan Ari Nurjaman, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian Bisnis*, Jurnal Kewirausahaan & Inovasi, Vol.2, No.1 (2024).

- a. Klausul Kontrak yang Tidak Seimbang: Banyak perjanjian sewa guna usaha yang dibuat oleh pemberi sewa dengan syarat-syarat yang cenderung menguntungkan pihak pemberi sewa. Misalnya, klausul pemutusan sepihak atau pengaturan biaya tambahan yang mungkin tidak dipahami sepenuhnya oleh penyewa. Hal ini menyebabkan posisi tawar penyewa lemah dan mengurangi perlindungan mereka.
- b. Kurangnya Pengaturan Hukum yang Spesifik: KUH Perdata menyediakan pengaturan umum untuk perjanjian sewa-menyewa, tetapi kurang mendetail dalam mengatur sewa guna usaha yang melibatkan aset-aset khusus atau aset dengan nilai komersial tinggi. Ketiadaan pengaturan khusus ini seringkali membuat interpretasi hukum menjadi longgar dan menguntungkan pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih kuat.
- c. Proses Penyelesaian Sengketa yang Panjang dan Mahal: Apabila terjadi sengketa, proses litigasi di pengadilan sering kali membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tinggi. Proses ini dapat merugikan penyewa yang mungkin memiliki keterbatasan sumber daya, sehingga menurunkan jaminan kepastian hukum bagi mereka.

Untuk mengatasi tantangan dan menciptakan keseimbangan yang lebih baik dalam perjanjian sewa guna usaha, beberapa langkah penting perlu dipertimbangkan adalah perlu dibentuknya standarisasi kontrak sewa guna usaha, Pemerintah atau lembaga terkait dapat mempertimbangkan untuk membuat standar minimum bagi isi kontrak sewa guna usaha. Standar ini mencakup klausul perlindungan hak yang harus diakomodasi bagi kedua pihak, seperti batas waktu penggunaan, ketentuan pengembalian aset, dan ketentuan khusus terkait pemutusan sepihak. Lebih mendahulukan penyelesaian melalui Penggunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) yang terdiri dari Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau arbitrase dapat menjadi jalur yang lebih efisien dalam menyelesaikan sengketa dibandingkan litigasi.

Jika diperhatikan mendalam, adanya Putusan MK No. 18/PUU-VII/2019 dan Permenkeu No. 213/PMK.06/2020 secara tersirat mengarahkan agar penyelesaian sengketa dilakukan melalui sistem kekeluargaan seperti pada ADR,

dimana memungkinkan kedua pihak untuk menyelesaikan masalah dengan lebih cepat dan hemat biaya, tanpa harus melalui proses formal di pengadilan dan juga lebih condong meletakkan pihak lesse pada posisi yang berimbang dengan pihak lessor. Perlu diberikannya edukasi hukum bagi Penyewa agar lebih memahami ketentuan hukum dan klausul kontrak sewa guna usaha dapat meningkatkan kemampuan mereka untuk menegosiasikan syarat-syarat yang adil dan melindungi kepentingan mereka. Ini juga dapat membantu mereka memahami hak dan kewajiban secara lebih baik.

Sebagaimana yang dinyatakan Roscoe Pound bahwa dalam sebuah hubungan kontraktual maka hukum berkewajiban untuk memberikan perlindungan bagi pihak yang lebih membutuhkan.¹⁶ Dengan merujuk pada Pasal 1493, Pasal 1494 KUH Perdata maka Keadilan substantif menghendaki bahwa perlindungan hak bagi kedua pihak harus proporsional. Mekanisme perlindungan hak yang ada mungkin masih kurang memperhatikan keadilan substantif, khususnya dalam penanganan kasus-kasus wanprestasi yang tidak disengaja, seperti ketidakmampuan finansial sementara dari penyewa. Dalam konteks ini, proses eksekusi yang ketat dari kreditur sering kali dianggap tidak sepenuhnya adil bagi penyewa, terutama bila tidak ada upaya negosiasi atau kesempatan untuk restrukturisasi pembayaran. Sehingga, penegakan prinsip keadilan dalam konteks ini bisa kurang maksimal.

Upaya untuk memperbaiki mekanisme perlindungan yang lebih memperhatikan keadilan bagi kedua belah pihak, misalnya, melalui persyaratan negosiasi ulang atau restrukturisasi bagi penyewa yang menghadapi kesulitan sementara. Meskipun prinsip-prinsip hukum perdata di Indonesia memberikan landasan untuk perlindungan hak yang adil, dalam praktiknya, ketidakseimbangan sering terjadi, terutama ketika salah satu pihak memiliki posisi tawar yang lebih kuat. Pihak pemberi sewa, yang sering kali memiliki sumber daya yang lebih besar, mungkin menyusun kontrak yang lebih menguntungkan bagi mereka, sementara penyewa dengan posisi tawar lemah memiliki pilihan terbatas.

¹⁶ Alfa Abdul Halim, Muhamad Taufik La Ode dan Iyam Irahlatmi Kaharu, *Penggunaan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Leasing Kendaraan*, De Jure Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol.5, No.2 (2024).

C. PENUTUP

1. Bahwa sewa guna usaha merupakan salah satu cara bagi masyarakat atau bagi para pengusaha untuk mendapatkan alat yang bisa meningkatkan pendapatan guna meningkatkan taraf hidupnya. Berdasarkan ketentuan yang berlaku terdapat prosedur yang Wajib dipenuhi oleh pihak lessor untuk dapat menarik kembali objek sewa guna usaha dari tangan lesse yaitu penagihan hanya boleh dilakukan oleh tenaga penagih yang bersertifikat dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan.
2. Perjanjian sewa guna usaha dibentuk dalam bentuk perjanjian baku yang telah dibuat oleh pihak lessor sendiri, dan tidak ada paksaan bagi pihak lesse mau menyetujuinya atau tidak menyetujuinya. Hal yang perlu dicermati dalam hal ini adalah penyebab utama terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lesse adalah karena keadaan ekonomi yang ada pada pihak lesse sehingga tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga perlunya dinyatakan dalam perjanjian sewa guna usaha mengenai cara-cara penyelesaian sengketa yang lebih mengedepankan penyelesaian secara kekeluargaan berkaitan dengan timbulnya sengketa dalam sewa guna usaha. Hal ini penting mengingat pihak lesse adalah pihak yang berada pada posisi tawar yang lebih rendah disbanding dengan pihak lessor.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Tri Artanto (ed.). 2023. *Hukum Kontrak* (Padang: CV. Gita Lentera).
Junaidi. 2019. *Hukum Lembaga Pembiayaan* (Jawa Barat: Penerbit Adab)

Publikasi

- Admiral. *Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing*. UIR Law Review. Vol.2. No.2 (2018).
- Azizah, Arzil Saputra Dandi Febriawan, Adam Ardiansyah, Fadhlu Rohman Dian Rafles, Ari Nurjaman. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian Bisnis*. Jurnal Kewirausahaan & Inovasi. Vol.2. No.1 (2024).
- Badriyah, Siti Malikhatun. *Pemuliaan (Breeding) Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Perjanjian Leasing di Indonesia*. Yustisia. Vol.1. No.2 (2012).
- Bangun, Jacklyn Alona Br, Fatimah Az-zahra, dkk., *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Beli Kendaraan Bermotor Melalui Pembayaran Angsuran dalam Jaminan Fidusia*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.4 (2024).
- Basri, Ade Darmawan. *Analisis Hukum Perusahaan Pemegang Sertifikat Jaminan Fidusia dalam Melakukan Upaya Hukum terhadap Debitur yang Ingkar Janji*. El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah. Vol.4. No.2 (2022)
- Dewi, Ni Made Puspasutari Ujianti Kasirinus Jee Lua, Anak Agung Sagung Laksmi. Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, *Tinjauan Yuridisterhadap Penggunaan Jasa Pihak Ketiga (Debt Collector) dalam Menagih Kredit Bermasalah pada PT. Adira Dinamika Multifinance Tbk*, Jurnal Preferensi Hukum. Vol.2. No.2 (2021)
- Halim, Alfa Abdul, Muhamad Taufik La Ode dan Iyam Irahlatmi Kaharu, *Penggunaan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Leasing Kendaraan*. De Jure Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Vol.5. No.2 (2024).
- Hudaningrum, Fitria. *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sunt Servanda, dan Itikad Baik*. Jurnal Repertorium. Vol.1. No.2 (2014).
- Irayadi, Muhammad. *Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian*. Hermeneutika : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.5. No.1 (2021).
- Jacinda, Antonia. *Default In Leasing Committed By The Lessee And Its Law According To The Civil Law Code*, Jurispro. Vol.1. No.1 (2024).
- Ndaomanu, Melkianus. *Status Kontrak Elektronik (e-Contract) dan Implikasinya Terhadap Ketentuan dalam Buku III KUHPperdata*, UNES Law Review. Vol.6. No.3 (2024).
- Pratama, M. Hadi Shubhan dan Risma Cahya Yudita. *Kedudukan Objek Sewa Guna Usaha dengan Hak Opsi (Finance Lease) dalam Kepailitan Lessee*. Notarie. Vol.5. No.1 (2022).
- Priyono, Ery Agus. *Peranan Asas Itikad Baik dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan Bagi Para Pihak)*. Diponegoro Private Law Review. Vol.1. No.1 (2017).
- Syam, Misnar. *Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-VII/2019 pada Masa Pandemi Covid 19 di Kota Padang*. UNES Journal of Swara Justisia. Vol.7. No.2 (2023).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan.

Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1251/KMK.013/1988
tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 468 Tahun 1995
Perubahan Keputusan Menkeu Nomor 1251/KMK.013/1988 Tanggal 20
Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tatacara Pelaksanaan Lembaga
Pembiayaan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 84/PMK.012/2006
tentang Perusahaan Pembiayaan.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020
tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169 Tahun 1991
tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang
Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-VII/2019.