



Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Jaminan Fidusia Pada Perjanjian *Leasing* Saat Pailit



Leny Megawati¹, M. Mahdor Al Idrus²

^{1,2} Universitas Suryakencana

Article Info

Corresponding Author:

Penulis Korespondensi

✉ mmahdoralidrus@gmail.com

History:

Submitted: xx-xx-xxxx

Revised: xx-xx-xxxx

Accepted: xx-xx-xxxx

Kata Kunci:

Jaminan fidusia; Kebebasan berkontrak;
Perjanjian *leasing*.

Keyword:

*Fiduciary guarantee; Freedom of contract;
Lease agreement.*

Abstrak

Kegiatan sewa guna usaha adalah pembiayaan yang berbentuk penyediaan barang berupa modal oleh *lessor* dengan cara *leasing* yang menawarkan hak opsi maupun tidak untuk guna usaha yang dimanfaatkan seorang penyewa dalam rentang waktu tertentu dengan membayarnya secara berkala. Penelitian ini bertujuan untuk memahami penerapan asas kebebasan berkontrak dalam jaminan fidusia pada perjanjian sewa guna usaha saat pailit yang dimana *leasing* ini banyak sekali memberikan manfaat yang sangat besar terutama dalam pengadaan barang modal. Akan tetapi dalam praktek kehidupan sehari-hari pada kenyataannya pelaksanaan perjanjian *leasing* tersebut tidak semuanya berjalan dengan lancar baik dalam proses operasionalnya, karena diakibatkan adanya salah satu pihak yang melakukan wanprestasi. Pengaturan yang belum jelas ini mengakibatkan sering terjadinya ketidaksesuaian dan penyimpangan-penyimpangan terhadap perjanjian maupun prinsip-prinsip dari *leasing* itu sendiri. Hasil penelitian tersebut menunjukkan harus adanya perlindungan hukum serta keseimbangan bagi para pihak untuk mewujudkan keadilan sosial di dalam asas kebebasan berkontrak yang harus dimulai dari keberhasilan hukum.

Abstract

Leasing activities are financing in the form of providing goods in the form of capital by the lessor by means of leasing which offers options or not for business use which is utilized by a tenant within a certain period of time by paying periodically. This research aims to understand the application of the principle of freedom of contract in fiduciary guarantees in leasing agreements during bankruptcy, where leasing provides enormous benefits, especially in the procurement of capital goods. However, in the practice of daily life, in fact, the implementation of the leasing agreement does not all run smoothly either in the operational process, because it is caused by one of the parties committing default. This unclear arrangement results in frequent discrepancies and deviations from the agreement and the principles of leasing itself. The results of this research show that there must be legal protection and balance for the parties to realize social justice in the principle of freedom of contract which must begin with the success of the law.



Copyright © 2024 by
Jurnal Hukum Mimbar
Justitia.

All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of the Constitutional Court.

<https://doi.org/10.35194/jhmj.v10i2.4909>

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Di Indonesia telah dikeluarkan kebijakan mengenai kegiatan-kegiatan yang berhubungan dengan usaha dan penanaman modal untuk melakukan proses pembiayaan melalui lembaga keuangan non-bank yang tidak didanai langsung oleh warga negara atau entitas non-bank. Beberapa perusahaan keuangan, seperti perusahaan keuangan seperti lembaga keuangan non-bank, menawarkan berbagai jenis layanan pinjaman, seperti beberapa produk utama yang terkait dengan pinjaman konsumen dan pinjaman korporasi, serta penggunaan aset sebagai jaminan dalam proses pinjaman. Di dalamnya terdapat pemberian berupa persediaan barang yang memiliki Komoditas yang bernilai ekonomi yang cukup tinggi berupa barang jaminan yang dijamin dari pembiayaan yang akan diberikan oleh perusahaan yang bergerak dalam bidang pembiayaan untuk membantu individu atau perusahaan memperoleh dana dengan cara yang lebih fleksibel dibandingkan dengan pinjaman tradisional dari bank.¹

Terdapat suatu ikatan peraturan hukum untuk mengatur tentang kegiatan pembiayaan konsumen dalam hukum kontrak yang disusun tertulis dengan dokumen hukum untuk memastikan kepastian hukum, yang dibuat berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak antara pihak korporasi yang menyediakan dana untuk pembiayaan konsumen dengan masyarakat dengan tujuan mencapai kesepakatan yang sah. Modal merupakan unsur terpenting dalam kegiatan usaha, terutama saat ini perkembangan masyarakat saat ini begitu luar biasa, sehingga kegiatan usaha juga berkembang sangat pesat. Dalam memperoleh modal ini, seseorang bisa mendapatkannya dengan dana sendiri atau pihak lain. Dalam hal dari pihak lain itu ada beberapa macam yang bisa dilakukan oleh pelaku usaha salah satunya dengan cara pemenuhan barang modal dari lembaga keuangan bank dan non bank.²

Berdasarkan Perpres Nomor 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan, yang menjelaskan bahwa Lembaga pembiayaan, terdiri dari perusahaan modal ventura, pembiayaan infrastruktur, dan perusahaan pembiayaan adalah korporasi yang bergerak dalam kegiatan pembiayaan, baik dalam bentuk penyediaan berupa dana atau barang modal. Dalam bentuk Perseroan Terbatas. *Finance company* adalah korporasi yang berdiri secara

¹ Adelina Fransiska . "Celah Hukum Eksekusi Jaminan Fidusia Oleh Kurator Pada Masa Insolvensi." *Majalah Hukum Nasional* 48, no. 1 (2018): 115–132.

² *Ibid.*

independen untuk berperan sebagai kegiatan seperti anjak piutang, pemberian kredit, dan *leasing*. *Leasing* dapat dimanfaatkan sebagai salah satu solusi untuk seorang pengusaha yang memerlukan modal tambahan.

Leasing merupakan penyediaan pembiayaan berupa barang modal oleh *lessor* (perusahaan penyedia sewa guna usaha) melalui dua jenis *leasing*, yaitu *financial lease* (*leasing* dengan hak opsi) dan *operating lease* (*leasing* tanpa hak opsi). Barang modal tersebut disewakan kepada *lessee* (penyewa guna usaha) untuk digunakan dalam periode tertentu dengan membayar secara berkala. Kegiatan *leasing* sebagai suatu kegiatan lembaga pembiayaan dari waktu ke waktu mengalami perkembangan sedemikian pesat. Kegiatan *leasing* ini berasal dari sistem *common law* yang didasarkan pada adat atau kebiasaan yang berlaku di masyarakat.³

Dasar dari hubungan hukum dalam *leasing* adalah sebuah perjanjian, namun di Indonesia pengaturan perjanjian *leasing* ini masih belum diatur secara khusus dan merupakan jenis perjanjian baru yang bersifat independen. Perjanjian ini termasuk Perjanjian yang tidak termasuk dalam kategori yang telah ada pengaturannya dalam KUHPerdara atau ada dalam kategori *innominaat contracten*, sehingga belum ada pengaturan untuk perlindungan hukumnya.⁴ Suatu sebab adanya perjanjian *leasing* ke Indonesia disebabkan oleh prinsip kebebasan berkontrak, sebagaimana diketahui menurut pasal 1338 KUHPerdara, setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh kedua belah pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat seperti undang-undang bagi para pembuat perjanjian. Oleh karena itu konsekuensi dari asas kebebasan berkontrak menyatakan bahwa orang atau badan hukum memiliki kebebasan dalam menyusun dan membentuk perjanjian sesuai yang diinginkan dalam bentuk apapun maupun dalam isi apapun.

Leasing ini dalam kehidupan di masyarakat banyak sekali memberikan manfaat yang sangat besar terutama dalam pengadaan barang modal, dalam hal ini untuk *lessee* yang dilakukan oleh *lessor*. *Leasing* memiliki keunggulan-keunggulan antara lain lebih mudah, prosesnya lebih cepat dan sederhana dibandingkan dengan bank yang membutuhkan analisis bank yang sedemikian rumit. Namun demikian dalam praktek kehidupan sehari-hari pengaturan yang belum jelas ini mengakibatkan sering terjadinya ketidaksesuaian dan penyimpangan-penyimpangan terhadap perjanjian maupun prinsip-prinsip dari *leasing* itu

³ Tanti Kirana Utami and Lenny Megawati, *Hukum Kontrak* (Depok: Rajawali Buana Pusaka, 2024).

⁴ *Ibid.*

sendiri, diantaranya yaitu berkaitan dengan kerancuan dalam kegiatan usaha dirancang dalam pembiayaan konsumen, subjek hukumnya terutama pihak lessee seharusnya berada dalam posisi pelaku usaha karena sebagai penyewa guna usaha dalam pengadaan barang modal, dan objeknya seharusnya itu adalah barang modal akan tetapi dalam prakteknya bisa juga barang konsumsi dengan adanya keharusan jaminan kebendaan. Awal munculnya *leasing* bagian salah satu dari penyediaan modal itu merupakan bentuk bantuan kepada masyarakat UMKM, dengan syarat yang seharusnya tanpa adanya jaminan kebendaan, karena tidak semua pelaku usaha kecil dan menengah itu memiliki benda yang dipakai sebagai jaminan, namun prakteknya dalam *leasing* itu selalu terdapat agunan fidusia banyak digunakan oleh masyarakat.

Jaminan fidusia merupakan bentuk agunan yang diberikan terhadap benda-benda bergerak, baik yang berwujud dan tidak berwujud, serta benda tidak bergerak seperti bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Dalam perjanjian fidusia, terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu debitur (*lessee*) sebagai orang yang memberi fidusia dan kreditur (*lessor*) sebagai penerima fidusia. Dasar hukumnya merupakan sebuah perjanjian untuk menciptakan kewajiban antara para pihak dengan karakteristik yaitu orang yang memberikan fidusia dengan orang yang menerima fidusia, hal tersebut bertujuan untuk menyerahkan sesuatu, di mana *lessee* menyerahkan barang kepada *lessor* dengan cara *constitutum posessorium*.⁵ Perjanjian jaminan fidusia juga bersifat *assessor*, maka dari kesepakatan ini terbentuklah perikatan yang menghasilkan suatu hak-hak dan kewajiban bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian yang telah disepakati. Dihubungkan dengan *leasing* di dalam jaminan fidusia ini ada permasalahan, dari segi objeknya *leasing* dengan jaminan fidusia itu sama atau dalam kata lain objek *leasing* sekaligus objek fidusia. Jadi sebenarnya barang yang menjadi barang *leasing* itu selama perjanjian masih menjadi milik dari *lessor*, akan tetapi di jaminkan dengan jaminan fidusia.⁶

Pada nyatanya tidak semua pelaksanaan kegiatan perjanjian *leasing* berjalan dengan lancar dalam proses operasionalnya, penyebabnya karena adanya pihak yang melakukan wanprestasi. Pelanggaran kontrak tersebut terjadi karena salah satu pihak tidak memenuhi

⁵ Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)* (Surabaya: UWKS Press, 2018), [https://erepository.uwks.ac.id/5195/1/Buku Jaminan Fidusia_Dwi Tatak Subagiyo_ISBN.pdf](https://erepository.uwks.ac.id/5195/1/Buku%20Jaminan%20Fidusia_Dwi%20Tatak%20Subagiyo_ISBN.pdf).

⁶ Hedistira Dija, Pujiyono. "Kepemilikan Dan Penguasaan Objek Jaminan Fidusia Apabila Terjadi Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit." *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 78–83.

prestasinya dan melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan terjadinya konsekuensi hukum. Berdasarkan Pasal 1239 KUH Perdata menjelaskan ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka orang atau pihak yang dirugikan dapat menuntut kerugian dan biaya lainnya sebagai akibat permintaan kompensasi atas kerugian atau alternatif lain berupa tuntutan pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Faktor ketidakmampuan membayar utang menjadi salah satu sebab seseorang melakukan wanprestasi. Dalam kaitannya dengan perjanjian *leasing*, yang dimaksud utang disini adalah tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran uang sewa. Jika permasalahan Kesepakatan tersebut berkaitan dengan *leasing* operasional, dengan pihak yang tidak sanggup memenuhi kewajibannya itu karena sebab pihak penyewa (*lessee*), maka ketidakmampuan *lessee* untuk melunasi utangnya tidak hanya berlaku terhadap *lessor*, tetapi juga kepada banyak pihak *lessor* lainnya, hal tersebut untuk penyelesaian utang dapat dilakukan melalui prosedur kepailitan.⁷

2. Perumusan Masalah

Pembahasan pada penulisan penelitian ini mengenai penerapan asas kebebasan berkontrak dalam jaminan fidusia pada kontrak *leasing* saat pailit yang dimana *leasing* ini dalam kehidupan di masyarakat banyak sekali memberikan manfaat yang sangat besar terutama dalam pengadaan barang modal, dalam hal ini untuk *lessee* yang dilakukan oleh *lessor*. Akan tetapi dalam prakteknya di kehidupan sehari-hari pengaturan yang belum jelas ini mengakibatkan sering terjadinya ketidaksesuaian dan penyimpangan-penyimpangan terhadap perjanjian. Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merumuskan beberapa rumusan permasalahan sebagai berikut: 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan jaminan fidusia? 2. Apa hambatan yang dapat terjadi pada pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan jaminan fidusia?.

3. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam proses penyusunan penelitian ini adalah berasal dari studi berbagai literatur yang dikumpulkan dari literatur tidak secara langsung seperti dan sebagai studi kepustakaan yang digunakan untuk landasan teoritis dalam objek penelitian. Proses pengambilan data diambil melalui beberapa langkah, yaitu membaca,

⁷ *Ibid.*

memahami, menjelaskan, dan mengutip teori atau konsep yang diperoleh dari berbagai literatur, seperti buku, referensi, materi pendukung, surat kabar, artikel, jurnal, dan sumber-sumber lain yang relevan dengan pembahasan hukum kontrak. Selain itu, dalam penelitian ini juga digunakan metode pendekatan kualitatif yang diintegrasikan melalui analisis naratif yang merangkum temuan dari berbagai sumber literatur lebih mendalam tentang faktor-faktor yang memengaruhi pelaksanaan perjanjian *leasing* dan tantangan-tantangan yang menjadi pelaksanaan perjanjian *leasing* dengan jaminan fidusia. Dengan demikian, gabungan antara studi literatur dan pendekatan kualitatif diharapkan dapat menghasilkan wawasan yang komprehensif tentang isu-isu terkait perjanjian *leasing*.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Perjanjian *Leasing* Dengan Jaminan Fidusia

Perjanjian *leasing* adalah alternatif yang dapat dilakukan dalam pembiayaan modal usaha untuk mengatasi kendala persoalan permodalan perusahaan. Adanya *leasing* untuk memakai barang batang modal tanpa harus membelinya secara langsung, seperti dalam peminjaman bank yang ada di kalangan usaha kecil dan menengah. Dengan cara ini para pengusaha akan mendapatkan solusi dari cara pembiayaan untuk mendapatkan peralatan atau barang modal yang diinginkan.⁸

Dalam suatu perusahaan yang dimana aktivitas pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan oleh perusahaan selama periode tertentu, dapat dilakukan dengan pembayaran secara berkala, dengan penawaran-penawaran opsi bagi perusahaan untuk pembelian barang modal atau mendukung perpanjangan masa sewa. Dalam pelaksanaan perjanjian *leasing* harus memperhatikan unsur-unsur berikut:⁹

a. Suatu pembiayaan perusahaan

Kegiatan *leasing* ditujukan untuk kegiatan pembiayaan modal usaha, namun seiring berkembangnya waktu, *leasing* juga dapat digunakan untuk pembiayaan barang yang tidak selalu terkait dengan kegiatan-kegiatan usaha;

b. Menyediakan barang modal

⁸ Fransiska, "Law, Development & Justice Review Perjanjian Sewa Guna Usaha (Leasing) Law, Development & Justice Review," *Law, Development & Justice Review* 4, no. 2 (2021): 171–182, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/13580>.

⁹ Aprilianti. "Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee Dan Lessor." *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 3 (2015): 315–323.

Pihak penyedia menyediakan barang berupa modal dengan biaya yang ditanggung oleh lessor yang dipergunakan lessee untuk tujuan dan kepentingan usahanya;

c. Batasan periode waktu

Jika tidak ada kesepakatan yang berlaku tanpa batas waktu, maka itu belum bisa disebut *leasing*, melainkan hanya perjanjian sewa-menyewa biasa. Umumnya, dalam kontrak *leasing*, ditentukan durasi waktu pelaksanaan *leasing*. serta bagaimana status kepemilikan barang tersebut jika waktu tertentu sudah selesai;

d. Pembayaran dengan secara berkala

Setelah pihak *lessor* melunasi pembayaran jumlah harga barang modal yang sesuai kepada *supplier*. Seorang *lessee* memiliki kewajiban membayar harga barang modal dengan cara mengangsur kepada *lessor*. Jangka waktunya akan mengikuti kesepakatan-kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian *leasing*;

e. Hak opsi untuk membeli barang modal

Pada masa berakhirnya masa *leasing* adanya hak opsi yang sesuai yang dimiliki oleh *lessee* untuk pembelian barang berupa modal tersebut dengan jumlah harga yang disepakati antara kedua belah pihak dan perjanjian *leasing* tersebut;

f. Harga Sisa

Pada akhir periode berlakunya perjanjian *leasing* atau hak pilihan, seorang *lessee* harus membayar kembali jumlah uang kepada *lessor* dengan nilai sisa yang telah disetujui dalam kontrak *leasing*.

Mulainya kontrak dalam *leasing* tidak diatur dalam peraturan dalam KUH Perdata dengan prinsip kebebasan berkontrak atau masuk kedalam kelompok kontrak inominat. Prinsip ini menjadi dasar utama dalam hukum perjanjian yang diatur melalui Pasal 1338 KUH Perdata, dengan penjelasan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Artinya bahwa seseorang dapat mengadakan berbagai kontrak secara bebas apa yang dikehendakinya baik yang sudah diatur maupun belum diatur di dalam undang-undang dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku di Indonesia baik dari undang-undangnya, norma-norma dalam masyarakat, hingga ketertiban umum. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan para pihak untuk membuat suatu perjanjian kontrak dengan siapa pun, dibuat

secara tertulis atau lisan hingga menentukan klausa-klausa isi perjanjian kontrak mulai dari pelaksanaannya hingga persyaratan-persyaratannya.¹⁰

Dalam perkembangannya asas kebebasan berkontrak merupakan suatu paham aliran individualisme yang terbentuk ketika zaman Yunani. Setiap orang dan atau badan hukum bebas untuk memperoleh apa saja yang dikehendakinya.¹¹ Sebuah perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali jika ada kesepakatan bersama antara para pihak, atau menurut undang-undang dinilai sah jika hal tersebut dianggap secara baik.

Keterlibatan para pihak untuk mewujudkan keadilan sosial di dalam asas kebebasan berkontrak harus dimulai dari keberhasilan hukum yang dapat terwujud melalui kesadaran masyarakat untuk menuruti aturan-aturan dari undang-undang yang ada, hal ini berdampak agar memberikan perlindungan serta keseimbangan bagi pihak-pihak yang melakukan kontrak perjanjian sebagai peraturan sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata. Pemberian mengenai hak dan kesempatan yang sama atas asas kebebasan berkontrak bagi setiap orang dalam memenuhi rasa keadilan sosial harus dijalankan dengan cara efektif. Banyaknya penemuan ketidakpatuhan dalam penerapan prinsip asas kebebasan berkontrak dalam penyusunan perjanjian dipengaruhi adanya kecenderungan merugikan pihak yang lemah oleh pihak lebih besar kekuatannya dalam membuat atau menetapkan isi tersebut. Merupakan tanggung jawab lembaga legislatif untuk memberikan perlindungan hukum kepada mereka yang terkena dampak kegagalan dalam menegakkan keadilan terhadap konsep dasar kebebasan berkontrak.¹² Dalam perjanjian kredit *leasing*, jaminan memiliki peran yang sangat penting. Jaminan diberikan oleh debitur (*lessee*) kepada kreditur (*lessor*) sebagai rasa kepercayaan kepada debitur (*lessee*) akan melaksanakan kewajibannya dengan yang telah disepakati. Secara umum, ada dua jenis jaminan, yaitu jaminan pribadi dan jaminan fisik. Dalam hukum positif Indonesia jaminan kebendaan diatur dalam jaminan fidusia. Fidusia merupakan hak jaminan atas suatu benda, tidak hanya barang tidak bergerak, tetapi juga barang pribadi, barang berwujud dan tidak berwujud.

¹⁰ Serlika Aprita Indrajaya, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Upaya Pencegahan Terjadinya Perjanjian Yang Tidak Memenuhi Keadilan Sosial," *Doctrinal* 5, no. 1 (2020): 1–20, <https://jurnal.um-palembang.ac.id/doktrinal/article/view/2890>.

¹¹ *Ibid.*

¹² Nabila Andita Putri, Djayaputra Gunawan. "Urgensi Pelaksanaan Kebebasan Berkontrak Dalam Merumuskan Perjanjian Guna Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak." *Unes Law Review* 6, no. 2 (2023): 4072–4080.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan bahwa *leasing* dapat menjadi cara pengusaha untuk mendapatkan tambahan pembiayaan. Dalam hal ini, barang modal dalam perjanjian *leasing*. Pembiayaan melalui *leasing* dibagi menjadi dua jenis, yaitu *Operating Lease* juga dikenal sebagai *Service Lease* dan *Financial Lease*. *Operating lease* adalah bentuk sewa guna usaha di mana *lessor* hanya menyediakan barang modal untuk disewa oleh *lessee* tanpa memberikan hak opsi di akhir masa kontrak. Dengan demikian perhitungan total sewa yang harus dibayar secara berangsur, hanya dikeluarkan dari barang modal tersebut tidak termasuk dalam perjanjian yang berbentuk baku. Unsur-unsur *leasing* di seluruh perusahaan pembiayaan itu ada, namun terdapat berbagai beberapa perusahaan yang ada penyimpangan dan ketidaksesuaian dengan prinsip perjanjian maupun prinsip *leasing*, antara lain:

- a. Banyak terjadi penyimpangan prinsip-prinsip hukum perjanjian pada tahap prakontrak, kontrak, dan pasca-kontrak;
- b. Kerancuan dengan perjanjian pembiayaan konsumen;
- c. Seorang *lessee* terkadang bukan pelaku usaha sebagai subjek hukumnya;
- d. Aset tetap dan barang untuk konsumsi sebagai objek *leasing*;
- e. Durasi periode waktu sebenarnya antara sudah ditentukan dalam perundang-undangan namun ada beberapa perusahaan yang jangka waktu minimalnya kurang dari peraturan yang ada;
- f. Uang sewa objek *lessee*, terdapat ketidakpastian karena meskipun sudah ditentukan dalam perjanjian, namun sewaktu-waktu dapat diubah oleh *lessor*;
- g. Biaya *leasing* (*least payment*) yaitu biaya pengangkutan, pemasangan, asuransi, bunga atas dana untuk membeli barang modal, administrasi, provisi, sewa *leasing* di muka/jaminan *leasing*. Biaya *leasing* ini pada umumnya juga mencakup biaya untuk pembelian aset tetap, bukan merupakan pembayaran sewa atas objek tersebut, karena pada umumnya hak opsi sudah ditandatangani *lessee* pada awal perjanjian;
- h. Hak opsi dilakukan di awal perjanjian; dan
- i. Hak dan kewajiban antara berbagai pihak diharuskan adanya jaminan kebendaan. Banyak terjadi penyimpangan asas-asas hukum perjanjian dalam tahap pra kontraktual, kontraktual, dan post kontraktual.

Kreditur bertindak sebagai penerima fidusia dalam perjanjian *leasing*. Artinya, sekalipun debitur pailit atau dilikuidasi, hak-hak kreditur sebagai penerima fidusia tidak akan hilang.

Fidusia adalah pengalihan kepemilikan suatu barang berdasarkan kepercayaan dimana pengalihan atas barang tersebut berarti kepemilikannya tetap berada di bawah penguasaan pemilik barang tersebut. Jaminan fidusia dapat melekat pada semua perjanjian yang bertujuan membebani benda dengan jaminan fidusia. Pendaftaran jaminan fidusia dilakukan untuk diberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penerima dan pemberi jaminan fidusia.¹³

2. Hambatan yang Terjadi Pada Pelaksanaan Perjanjian *Leasing* Dengan Jaminan Fidusia

Perjanjian *leasing* dalam pelaksanaannya harus mengedepankan suatu hal-hal yang Secara umum, terdapat dua jenis jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang diatur dalam hukum positif adalah jaminan fidusia. Pelaksanaan dalam *leasing* yang disertai dengan jaminan fidusia, hak milik atas barang modal yang pembayarannya secara berangsur dilakukan oleh *lessee* kepada *lessor* sebagai jaminan fidusia atas utangnya pada dasarnya adalah jaminan yang mengikuti atas perjanjian pokok dengan konsekuensi bahwa perjanjian pokoknya diikuti oleh jaminan fidusia, yaitu perjanjian utang piutang. Jika utangnya telah dilunasi, maka berakibat pada hak milik atas objek fidusia tersebut dengan penguasaannya diberikan kepada *lessee*. Peralihan jaminan fidusia beralih ketika perjanjian utang yang dijaminakan dengan fidusia beralih kepada pihak yang lain.

Menurut Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia menjelaskan bahwa Jaminan fidusia merupakan suatu hak jaminan atas barang bergerak berwujud dan tidak berwujud, serta barang tidak bergerak, terutama pada bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Benda tersebut masih dalam pemberi fidusia sebagai jaminan untuk pelunasan utang piutang secara khusus, dengan memberi prioritas kepada seorang penerima fidusia dibandingkan *lessor* lainnya. Penguasaan dengan pemanfaatan objek fidusia tetap berada pada pemberi fidusia, sementara hak milik diserahkan kepada penerima fidusia sebagai agunan utang berdasarkan prinsip fiduciare *eigendom overdracht*.

Penyerahan pada agunan fidusia dari hak milik *lessee* terhadap *lessor* melalui kepercayaan, berarti hak milik itu ada pada *lessee* sebagai pihak pemilik awal yang kemudian diberikan kepada *lessor* sebagai bahan jaminan dari pada hutang tersebut. Aturan tersebut ada dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 84/PMK. 012/2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan dengan penjelasan bahwa pembiayaan modal bagi perusahaan menjadi

¹³ Santoso Az Lukman, *Aspek Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019).

kegiatan hak kepemilikan atas barang modal yang menjadi objek transaksi sewa guna usaha. Hal ini menjadi penting bagi objek jaminan fidusia karena berkaitan dengan eksekusi apabila terjadi wanprestasi. Jaminan fidusia sering digunakan oleh para pebisnis sebagai lembaga yang menjamin harta benda pribadi. Jaminan fidusia banyak dimanfaatkan oleh pelaku bisnis. Jaminan fidusia juga diterapkan dalam perusahaan pembiayaan. Pengaturan mengenai jaminan fidusia tercantum dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dalam Pasal 1 undang-undang tersebut dijelaskan bahwa fidusia merupakan pemindahan hak kepemilikan suatu benda berdasarkan kepercayaan, dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap berada dalam penguasaan pemilik benda.

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda, baik itu benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud, serta benda tidak bergerak, terutama bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia. Untuk jaminan pelunasan utang tertentu, yang memberikan prioritas kepada Penerima Fidusia dibandingkan *lessor* lainnya.¹⁴

Jaminan fidusia berawal digunakan untuk yurisprudensi mewujudkan kepastian hukum yang menjadi suatu kebutuhan dalam proses peminjaman menggunakan jaminan.¹⁵ Dalam kaitannya dengan perjanjian *leasing*, suatu agunan memiliki peran sangat penting karena agunan merupakan suatu yang diserahkan oleh *lessee* kepada *lessor* sebagai bentuk keyakinan atau kepastian bahwa *lessee* akan memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati. Dalam perjanjian *leasing* dengan jaminan fidusia sering kali objeknya itu sama. Objek *leasing* sekaligus objek jaminan fidusia, yang sebenarnya dalam konstruksi *leasing* hak milik atas benda baru bisa beralih kepada *lessee* itu ketika perjanjian berakhir jika *lessee* ini memilih membeli barang modal tersebut. Akan tetapi hal ini juga digunakan untuk jaminan fidusia, padahal di dalam jaminan fidusia itu syarat mutlak adanya jaminan fidusia karena adanya proses pengalihan melalui suatu hak kepemilikan barang dari seorang yang memberikan fidusia kepada seseorang yang menerima fidusia. Karena bagaimana mungkin jika seseorang tidak memiliki suatu benda bisa menjaminkan suatu benda tersebut, sehingga

¹⁴ Jatmiko Winarno, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia," *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 44, <https://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/download/5/5>.

¹⁵ Yasir M. "Aspek Hukum Jaminan Fidusia." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 3, no. 1 (2016): 75–92.

disini hanya pemilik benda yang dapat bertindak sebagai pemberi fidusia atas benda yang dijadikan jaminan fidusia.¹⁶

Dalam perjanjian *leasing*, objek *leasing* seharusnya tetap menjadi milik *lessor* (pemberi sewa) hingga akhir perjanjian, ketika *lessee* (penyewa) mungkin memilih untuk membeli objek tersebut. Namun, dalam praktiknya, objek *leasing* sering digunakan sebagai jaminan fidusia, yang tidak sesuai dengan prinsip fidusia karena *lessee* belum memiliki hak kepemilikan penuh atas objek tersebut. Hal ini dapat merugikan *lessor* karena *lessee* bertindak sebagai pemberi fidusia tanpa hak kepemilikan yang sah.¹⁷

Jaminan fidusia merujuk pada salah satu jaminan kebendaan dengan ciri bersifat *droit de suite* atau hak preferensi yang mutlak, artinya bahwa hak benda itu mengikuti benda tersebut terlepas dari siapa yang memegangnya dan dalam hal ini kedudukan kreditur berkedudukan sebagai kreditur preferen. Kreditur preferen merujuk pada kreditur yang memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan piutangnya lebih didahulukan dari pada kreditur-kreditur lain karena memiliki hak secara istimewa yang didahulukan berdasarkan sifat piutangnya.¹⁸ Kedudukan penerima fidusia sebagai pemegang jaminan kebendaan berkedudukan juga sebagai kreditur dengan hak terpisah, yang berarti kreditur separatis adalah kreditur yang tidak terpengaruh adanya kepailitan debitur, sehingga jika seandainya pemberi fidusia itu dinyatakan pailit maka tetap bisa melaksanakan hak-haknya seperti tidak terjadinya kepailitan *lessee*. Berbagai penyimpangan tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian, ketidakseimbangan hubungan hukum antara para pihak. Maka dari itu dibutuhkan perubahan peraturan, yang meliputi substansi, struktur dan kultur hukum untuk pembuatan hukum secara khusus dengan berprinsip pada beberapa landasan dan teori sebagai landasan filosofis dan dasar negara Indonesia.¹⁹

C. KESIMPULAN

Perjanjian *leasing* memberikan manfaat sangat besar dalam kehidupan masyarakat terutama bagi pelaku usaha untuk pengadaan barang modal, namun pelaksanaannya masih

¹⁶ Wahid Abdul, *Serba-Serbi Memahami Hukum Di Indonesia* (Yogyakarta: Deepublish, 2022).

¹⁷ Badriyah Siti Malikhatun. "Dilemma ' S Of Use Of Leasing Agreement Object" *International Conference on Emerging Issues in Law, Business, and Social Justice* 4, no. 1 (2016): 355–365.

¹⁸ Tarigan Arihta Esther, Syafrida Syafrida. "Urutan Kreditur Yang Didahulukan Dalam Pelunasan Piutang Pada Perkara Kepailitan." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 8, no. 2 (2021): 615–628.

¹⁹ Lesmana Teddy, "Pokok-Pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman; Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial," *Nusa Putra University*, last modified 2023, <https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/>.

terdapat berbagai kerancuan dan penyimpangan. Jaminan fidusia pada perjanjian *leasing* di beberapa perusahaan menggunakan barang yang digunakan dalam *leasing* sekaligus dijadikan objek jaminan fidusia. Hal ini dapat menjadikan tidak terjadinya jaminan fidusia. Dalam *finance lease*, terdapat hak untuk memilih pada penghujung masa perjanjian. Hak milik benda objek *lease* baru pindah kepada *lessee* ketika *lessee* memilih untuk membeli objek *lease*. Dengan demikian selama perjanjian *leasing* tetap ada pada *lessor*. Pada satu sisi prinsip yang mendasari jaminan fidusia adalah adanya pengalihan hak kepemilikan atas benda objek jaminan fidusia dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia. Dengan demikian, pihak yang memberikan fidusia diwajibkan untuk mempunyai suatu benda yang dijadikan sebagai objek jaminan fidusia dengan syarat mutlak bagi pemilik benda. Jika Objek *leasing* sekaligus objek jaminan fidusia, maka jaminan fidusia tersebut menjadi tidak berlaku karena pemilik benda masih *lessor* bukan *lessee*.

Secara umum dalam pelaksanaannya perjanjian *leasing* harus mengedepankan suatu hal-hal yang dapat diatur secara sistematis. Dalam perjanjian *leasing*, objek *leasing* seharusnya tetap menjadi milik *lessor* (pemberi sewa) hingga akhir perjanjian, ketika *lessee* (penyewa) mungkin memilih untuk membeli objek tersebut. Namun, dalam praktiknya, objek *leasing* sering digunakan sebagai jaminan fidusia, yang tidak sesuai dengan prinsip fidusia karena *lessee* belum memiliki hak kepemilikan penuh atas objek tersebut. Hal ini dapat merugikan *lessor* karena *lessee* bertindak sebagai pemberi fidusia tanpa hak kepemilikan yang sah. Dalam pelaksanaannya terdapat hambatan dalam perjanjian *leasing* dengan jaminan fidusia. Dalam penerimaan fidusia yang berkedudukan sebagai kreditur dengan hak terpisah yang tidak dipengaruhi kepailitan debitur juga sebagai pemegang jaminan kebendaan menyebabkan suatu ketimpangan pada ketidakpastian hukum bagi para pihak, karena jika ada suatu pemberian fidusia yang dinyatakan pailit maka dalam melaksanakan hak-haknya itu seperti tidak terjadinya kepailitan *lessee*. Hal tersebut perlu adanya suatu perubahan dalam menyusun produk hukum yang dibuat dengan memperhatikan prinsip-prinsip landasan teori sebagai filosofis dasar negara Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Adelina, Fransiska. "Celah Hukum Eksekusi Jaminan Fidusia Oleh Kurator Pada Masa Insolvensi." *Majalah Hukum Nasional* 48, no. 1 (2018): 115–132.
<https://mhn.bphn.go.id/index.php/MHN/article/view/115>.

- Aprilianti, Aprilianti. "Perjanjian Sewa Guna Usaha Antara Lessee Dan Lessor." *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 3 (2015): 315–323. <https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/download/340/299/1047>.
- Badriyah, Siti Malikhatun. "DILEMMA ' S OF USE OF LEASING AGREEMENT OBJECT A . INTRODUCTION." In *International Conference on Law, Business and Social Justice"Encouraging a Better ASEAN Community Relationship"*, 355–365. Yogyakarta: UNDIP, 2016. http://eprints.undip.ac.id/79662/1/Dilemma's_of_use_of_leasing_agreement_object.pdf.
- Fransiska. "Law, Development & Justice Review Perjanjian Sewa Guna Usaha (Leasing) Law, Development & Justice Review." *Law, Development & Justice Review* 4, no. 2 (2021): 171–182. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/lj/article/view/13580>.
- Hedistira, Dija, Mahasiswa Fakultas, Hukum Universitas, Sebelas Maret, Dosen Fakultas, Hukum Universitas, and Sebelas Maret. "Kepemilikan Dan Penguasaan Objek Jaminan Fidusia Apabila Terjadi Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit." *Jurnal UNS* VIII, no. 1 (2020): 78–83. <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40372>.
- Indrajaya, Serlika Aprita. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Upaya Pencegahan Terjadinya Perjanjian Yang Tidak Memenuhi Keadilan Sosial." *Doctrinal* 5, no. 1 (2020): 1–20. <https://jurnal.um-palembang.ac.id/doktrinal/article/view/2890>.
- Lesmana Teddy. "Pokok-Pokok Pikiran Lawrence Meir Friedman; Sistem Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial." *Nusa Putra University*. Last modified 2023. <https://nusaputra.ac.id/article/pokok-pokok-pikiran-lawrence-meir-friedman-sistem-hukum-dalam-perspektif-ilmu-sosial/>.
- Nabila, Andita Putri, and Gunawan Djayaputra. "Urgensi Pelaksanaan Kebebasan Berkontrak Dalam Merumuskan Perjanjian Guna Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 4072–4080. <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/1246>.
- Santoso Az Lukman. *Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019.
- Subagiyo, Dwi Tatak. *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWKS Press, 2018. [https://erepository.uwks.ac.id/5195/1/Buku Jaminan Fidusia_Dwi Tatak Subagiyo_ISBN.pdf](https://erepository.uwks.ac.id/5195/1/Buku_Jaminan_Fidusia_Dwi_Tatak_Subagiyo_ISBN.pdf).

- Tanti Kirana Utami, and Lenny Megawati. *Hukum Kontrak*. Depok: Rajawali Buana Pusaka, 2024.
- Tarigan, Arihta Esther, and Syafrida Syafrida. "Urutan Kreditur Yang Didahulukan Dalam Pelunasan Piutang Pada Perkara Kepailitan." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 8, no. 2 (2021): 615–628. <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/article/view/20363>.
- Wahid Abdul. *Serba-Serbi Memahami Hukum Di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2022.
- Winarno, Jatmiko. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia." *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 44. <https://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/download/5/5>.
- Yasir, M. "Aspek Hukum Jaminan Fidusia." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 3, no. 1 (2016): 75–92. <https://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/article/download/3307/pdf>.