

TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA PEMBIAYAAN EXCAVATOR DI INDONESIA

Renita zulianty, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara,
email : renita.205220223@stu.untar.ac.id

Ahmad Sudiro, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara,
email : ahmads@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i10.p01>

ABSTRAK

Tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan (leasing) excavator di Indonesia menyoroti hubungan hukum antara *lessor*, *lessee*, dan *supplier* dalam pelaksanaan kontrak pembiayaan alat berat. Kajian difokuskan pada pembagian kewajiban hukum serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan keadilan kontraktual. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan doktrin. Hasil menunjukkan bahwa *lessor* bertanggung jawab menyediakan pembiayaan, menjaga transparansi kontrak, dan mendaftarkan jaminan fidusia. *lessee* wajib melakukan pembayaran tepat waktu, memelihara serta menggunakan alat sesuai perjanjian. Sedangkan *supplier* bertanggung jawab atas mutu dan kelayakan barang. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1243 dan 1365 KUHPerdata. Perjanjian sewa pembiayaan excavator pada akhirnya menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban antar pihak, memperkuat kepastian hukum, serta mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Kata Kunci: Sewa Pembiayaan, Tanggung Jawab Hukum, Excavator

ABSTRACT

The responsibilities of the parties in excavator leasing agreements in Indonesia emphasize the legal relationships among the lessor, lessee, and supplier in executing heavy equipment financing contracts. The discussion focuses on the division of legal obligations and their implications for legal certainty and contractual justice. A normative juridical research method is applied, employing statutory, doctrinal, and conceptual approaches. The results indicate that the lessor is responsible for providing financing, ensuring contract transparency, and registering fiduciary guarantees. The lessee is required to make timely payments, maintain, and use the equipment in accordance with the agreement, while the supplier is accountable for the quality and technical feasibility of the goods. Violations of these obligations may result in default or tortious acts under Articles 1243 and 1365 of the Indonesian Civil Code. Ultimately, the excavator leasing agreement establishes a balance of rights and obligations among the parties, reinforces legal certainty, and contributes to national economic development.

Keywords: Leasing, Legal Responsibility, Excavator

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia bisnis dan industri di Indonesia telah mendorong munculnya berbagai bentuk perjanjian pembiayaan modern yang mempermudah pelaku usaha dalam memperoleh sarana produksi. Salah satu bentuk pembiayaan yang banyak digunakan dalam sektor konstruksi, pertambangan, dan perkebunan adalah perjanjian sewa pembiayaan (*leasing*) alat berat seperti excavator. Excavator merupakan

alat vital dalam proyek-proyek pembangunan infrastruktur yang membutuhkan modal besar. Oleh karena itu, kehadiran lembaga pembiayaan menjadi solusi strategis untuk menjembatani kebutuhan modal dengan kemampuan keuangan perusahaan. Namun, di balik kemudahan tersebut, perjanjian sewa pembiayaan excavator juga menyimpan kompleksitas hukum terkait pembagian tanggung jawab antar pihak yang terlibat, yaitu pihak pemberi sewa pembiayaan (*lessor*), pihak penyewa pembiayaan (*lessee*), dan pihak penyedia barang atau *supplier*.¹

Perjanjian sewa pembiayaan excavator termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (*innominate contract*) yang lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).² Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata, praktik leasing di Indonesia memperoleh legitimasi hukum melalui Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha, serta diperkuat dengan berbagai regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), khususnya Peraturan OJK Nomor 29/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Dalam konteks ini, hubungan hukum antara *lessor* dan *lessee* tidak sekadar hubungan sewa menyewa, tetapi juga mengandung unsur pembiayaan dan jaminan hukum yang kompleks. Oleh sebab itu, pemahaman yang komprehensif mengenai tanggung jawab masing-masing pihak sangat penting untuk menciptakan kepastian dan keadilan dalam pelaksanaan perjanjian.

Secara konseptual, perjanjian sewa pembiayaan excavator melibatkan tiga pihak dengan peran yang berbeda namun saling berkaitan. *Lessor* berperan sebagai pihak pembiaya yang membeli barang dari *supplier* untuk disewakan kepada *lessee* selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran secara angsuran. *Lessee* berhak menggunakan barang tersebut untuk keperluan usaha dengan kewajiban membayar angsuran sesuai kesepakatan dan mengembalikan barang setelah masa sewa berakhir, kecuali terdapat klausula opsi kepemilikan (*finance lease*). Sementara itu, *supplier* bertanggung jawab terhadap kualitas dan kelayakan barang yang diserahkan kepada *lessor* maupun *lessee*. Dalam praktiknya, hubungan antara ketiga pihak ini sering menimbulkan permasalahan, misalnya ketika terjadi kerusakan excavator, wanprestasi dalam pembayaran, atau pelanggaran terhadap klausula perjanjian.

Tanggung jawab hukum dalam perjanjian leasing excavator tidak hanya ditentukan oleh isi kontrak, tetapi juga oleh prinsip-prinsip umum dalam hukum perdata. Berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata, setiap pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dikategorikan melakukan wanprestasi dan wajib mengganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata. Selain itu, karena objek perjanjian berupa alat berat bernilai tinggi, sering kali *lessor* menambahkan jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia untuk memberikan perlindungan hukum terhadap aset yang dibiayai. Jaminan fidusia memberikan kekuatan eksekutorial kepada *lessor* jika *lessee* gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Namun, eksekusi jaminan ini juga harus memperhatikan asas

¹ Sukayasa, I. M., Budiarta, I. N. P., & Suryani, L. P. Tanggung jawab hukum terhadap adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko). *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no. 1 (2021): 97-101.

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1338.

keadilan dan perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan.³

Selain aspek yuridis, perjanjian sewa pembiayaan excavator juga memiliki implikasi ekonomi dan sosial yang luas. Di satu sisi, leasing membantu mempercepat pembangunan dengan menyediakan akses pembiayaan yang lebih mudah. Di sisi lain, jika tanggung jawab antar pihak tidak dijalankan secara proporsional, maka dapat menimbulkan sengketa hukum yang merugikan semua pihak. Misalnya, *lessee* sering kali berada pada posisi lemah karena keterbatasan pemahaman terhadap klausula kontrak yang bersifat baku, sedangkan *lessor* memiliki posisi dominan sebagai pihak pembiaya. Ketidakseimbangan ini dapat memunculkan potensi pelanggaran terhadap asas kesetaraan dalam perjanjian dan prinsip perlindungan terhadap pihak yang lemah sebagaimana dijamin dalam Pasal 1339 KUHPerduta dan prinsip *good faith*.

Dalam konteks hukum positif Indonesia, tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator harus dianalisis berdasarkan kombinasi antara norma perdata, hukum pembiayaan, dan ketentuan perlindungan konsumen. Penegakan tanggung jawab yang proporsional akan menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan efisiensi ekonomi, sejalan dengan amanat Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menekankan efisiensi berkeadilan dan keberlanjutan. Oleh karena itu, kajian mengenai tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator menjadi penting, tidak hanya untuk kepentingan akademis tetapi juga bagi praktik hukum dan dunia bisnis di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman dan penerapan prinsip hukum yang adil, seimbang, dan berkeadilan dalam setiap perjanjian pembiayaan di sektor alat berat.⁴

1.2 Rumusan Masalah

Pada bagian latar belakang yang mengarah pada rumusan pokok masalah hukum di dalam penelitian ini, yaitu bagaimana tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator di Indonesia?

1.3 Tujuan Penulisan

Sesuai dengan uraian rumusan masalah yang diteliti, penelitian ini bertujuan dapat disajikan dengan mengkaji serta menganalisis tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum positif yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin, asas-asas hukum, serta putusan pengadilan yang relevan dengan perjanjian sewa pembiayaan excavator di Indonesia. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Tujuan dari metode ini adalah untuk memahami bagaimana tanggung jawab

³ Avelyn, G., & Bianca, M. C. Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 6 (2024): 2447-2460.

⁴ Putra, K. M. Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup. *JURNAL ILMIAH NUSANTARA* 2, no. 2 (2025): 481-489.

para pihak diatur secara normatif dan bagaimana penerapannya dalam praktik hukum nasional.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian sewa pembiayaan atau *leasing* merupakan salah satu bentuk perjanjian modern dalam praktik bisnis di Indonesia yang memiliki peran penting dalam mendukung kegiatan investasi dan produktivitas perusahaan. Salah satu objek yang sering menjadi komoditas dalam perjanjian sewa pembiayaan adalah alat berat, seperti excavator. Excavator merupakan peralatan vital di sektor konstruksi, pertambangan, dan perkebunan yang memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga pembiayaannya sering dilakukan melalui skema sewa pembiayaan. Dalam konteks hukum, perjanjian sewa pembiayaan excavator di Indonesia memiliki karakteristik tersendiri karena melibatkan tiga pihak utama, yaitu pihak *lessor* (perusahaan pembiayaan), pihak *lessee* (penyewa atau pengguna alat), dan pihak *supplier* (penjual atau penyedia alat). Hubungan hukum di antara ketiga pihak ini diatur melalui serangkaian perjanjian yang saling berkaitan, dengan dasar hukum yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Menteri Keuangan, serta ketentuan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).⁵

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam konteks sewa pembiayaan excavator, *lessor* mengikatkan diri untuk menyediakan pembiayaan guna memperoleh excavator dari *supplier* sesuai permintaan *lessee*, dan *lessee* berkewajiban membayar sejumlah angsuran selama jangka waktu tertentu sebagaimana disepakati. Setelah jangka waktu sewa berakhir, biasanya *lessee* diberikan opsi untuk membeli excavator tersebut dengan harga sisa tertentu (*residual value*) atau mengembalikannya kepada *lessor*. Skema ini mencerminkan karakteristik *finance lease*, bukan *operating lease*, karena dalam perjanjian sewa pembiayaan, risiko dan manfaat ekonomis dari kepemilikan beralih kepada *lessee* walaupun secara yuridis kepemilikan masih berada di tangan *lessor*.

Secara normatif, dasar hukum perjanjian sewa pembiayaan di Indonesia diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*).⁶ Dalam Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa sewa guna usaha adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal untuk digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala. Di samping itu, kegiatan *leasing* juga berada di bawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Peraturan OJK Nomor 29/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Melalui regulasi ini, perjanjian *leasing* tidak hanya berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, tetapi juga wajib

⁵ Banurea, R. K., Hadiningrum, S., Siahaan, P. G., Sitepu, A. P. B., Putri, A., Sitepu, A. M., & Siregar, E. P. Efektivitas Klausul Ganti Kerugian Dalam Perjanjian Sewa Kos Mahasiswa: Perspektif Penyewa Dan Pemilik di Pancing. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 3 (2025): 1666-1672.

⁶ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing)*.

mematuhi prinsip kehati-hatian, keterbukaan, serta perlindungan konsumen di bidang pembiayaan.⁷

Dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator, pihak lessor memiliki tanggung jawab utama untuk menyediakan pembiayaan dan menjamin bahwa alat berat yang disewakan berada dalam kondisi layak serta sesuai dengan spesifikasi yang telah disetujui bersama. Walaupun secara hukum kepemilikan excavator tetap berada di tangan lessor selama masa sewa, tanggung jawab pemeliharaan dan risiko atas kerusakan biasanya dialihkan kepada lessee berdasarkan prinsip *substance over form*. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan syarat perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam praktiknya, lessor juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa perjanjian telah memenuhi prinsip transparansi, misalnya dengan mencantumkan rincian harga perolehan alat, jangka waktu sewa, nilai residu, bunga pembiayaan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas. Pelanggaran terhadap kewajiban transparansi ini dapat berimplikasi pada wanprestasi atau bahkan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

Sementara itu, pihak lessee bertanggung jawab untuk menggunakan excavator sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dalam kontrak dan membayar angsuran sewa secara tepat waktu. Keterlambatan atau kegagalan dalam pembayaran angsuran merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang mengatur bahwa ganti rugi karena tidak dipenuhinya suatu perikatan baru diwajibkan apabila debitur telah dinyatakan lalai atau tetap tidak memenuhi kewajibannya setelah diberi peringatan.⁸ Oleh karena itu, dalam banyak perjanjian leasing excavator, terdapat klausula *acceleration clause* yang memberi hak kepada lessor untuk menarik kembali alat berat apabila lessee menunggak pembayaran lebih dari periode yang diperjanjikan. Selain itu, lessee juga wajib menanggung biaya operasional, perawatan, asuransi, dan pajak yang berkaitan dengan alat berat tersebut. Jika excavator rusak atau hilang selama masa sewa, maka tanggung jawab perbaikan atau penggantian berada di pihak lessee, kecuali jika kerusakan terjadi akibat cacat produksi yang menjadi tanggung jawab supplier.

Pihak supplier dalam perjanjian sewa pembiayaan berperan sebagai penyedia alat berat yang dijual kepada lessor sesuai dengan spesifikasi pesanan dari lessee. Meskipun supplier tidak secara langsung terikat dalam hubungan hukum sewa antara lessor dan lessee, ia memiliki tanggung jawab moral dan hukum terkait kualitas serta kelayakan barang yang diserahkan. Jika barang yang diserahkan cacat tersembunyi (*hidden defect*), maka supplier tetap dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan ketentuan Pasal 1504 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang yang dijual, meskipun ia tidak mengetahuinya. Dalam praktik leasing, hubungan antara lessor dan supplier biasanya diatur dalam *purchase agreement* yang terpisah, tetapi memiliki keterkaitan hukum dengan *finance lease agreement* antara lessor dan lessee. Oleh karena itu, apabila lessee menemukan

⁷ Manangin, S. A., Kaunang, P. W., & Nender, C. Tinjauan Hukum Perdata Pada Perlindungan Hak Konsumen Dalam Kontrak Sewa Menyewa. *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4, no. 3 (2024): 17872-17883.

⁸ *Ibid.*, Pasal 1243.

kerusakan alat setelah diterima, ia wajib melaporkan kepada lessor, yang kemudian dapat menuntut supplier atas pelanggaran perjanjian jual beli.⁹

Dari perspektif hukum perdata, tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator didasarkan pada asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, baik lessor maupun lessee terikat untuk melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan komitmen yang telah disepakati. Namun, dalam pelaksanaannya sering timbul permasalahan, seperti keterlambatan pembayaran, wanprestasi, atau kerusakan alat akibat kelalaian pengguna. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian sesuai dengan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Jika sengketa tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, penyelesaiannya dapat ditempuh melalui arbitrase atau pengadilan, sebagaimana diatur dalam klausula penyelesaian sengketa yang biasanya dicantumkan dalam kontrak leasing.

Selain itu, tanggung jawab para pihak juga harus dilihat dari aspek perlindungan hukum. Berdasarkan Peraturan OJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, perusahaan pembiayaan (lessor) wajib memberikan informasi yang jelas, benar, dan tidak menyesatkan kepada lessee. Hal ini meliputi informasi mengenai suku bunga, biaya administrasi, penalti, dan hak kepemilikan alat. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat dikenai sanksi administratif oleh OJK berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, atau pencabutan izin usaha. Sementara itu, lessee sebagai konsumen juga memiliki hak untuk mendapatkan alat sesuai spesifikasi, bebas dari cacat, dan memperoleh dokumen jaminan serta asuransi yang sah. Dalam konteks excavator, perlindungan hukum ini menjadi penting karena nilai aset yang besar dan risiko penggunaan yang tinggi menuntut adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak.

Lebih lanjut, dalam pelaksanaan sewa pembiayaan excavator, sering kali digunakan jaminan fidusia sebagai bentuk pengamanan bagi lessor. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, meskipun kepemilikan alat secara yuridis berada pada lessor, hak kepemilikan tersebut dapat dijadikan jaminan fidusia yang didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Hal ini memberikan kekuatan hukum eksekutorial bagi lessor jika lessee lalai dalam memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, tanggung jawab lessor tidak hanya terbatas pada pembiayaan, tetapi juga mencakup pengelolaan risiko hukum melalui mekanisme jaminan yang sah secara hukum.¹⁰

Tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator di Indonesia harus didasarkan pada keseimbangan antara prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dan keadilan kontraktual (*contractual justice*). Lessor memiliki kewajiban untuk transparan dan bertanggung jawab terhadap keabsahan serta kelayakan objek pembiayaan; lessee wajib melaksanakan pembayaran tepat waktu, menjaga barang, dan menaati ketentuan perjanjian; sementara supplier wajib menjamin kualitas barang yang diserahkan. Semua tanggung jawab tersebut bersumber pada

⁹ Sunarsih, D. Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko. *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 4, no. 2 (2022): 200-212.

¹⁰ Ardhan, M. U., & Sandi, M. J. Peran Hakim Dalam Pembuktian Peran Perdata: Studi Kasus Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 12, no. 5 (2025): 1996-2002.

norma hukum positif, asas perikatan dalam KUHPerdota, serta peraturan khusus di bidang pembiayaan. Apabila prinsip-prinsip tersebut dilaksanakan dengan baik, maka perjanjian sewa pembiayaan excavator dapat memberikan manfaat ekonomi yang besar sekaligus menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

Dalam praktiknya, perjanjian sewa pembiayaan excavator sering kali menghadirkan persoalan hukum yang kompleks karena keterlibatan tiga pihak dengan kepentingan yang berbeda. Oleh karena itu, penting untuk memahami tanggung jawab masing-masing pihak tidak hanya berdasarkan kontrak, tetapi juga menurut asas-asas hukum perjanjian dan pembiayaan yang berlaku di Indonesia. Salah satu isu utama yang kerap muncul dalam pelaksanaan sewa pembiayaan excavator adalah mengenai risiko hukum atas kerusakan atau kehilangan alat. Meskipun secara yuridis excavator masih menjadi milik lessor, tetapi berdasarkan prinsip *substance over form*, tanggung jawab atas kerusakan, kehilangan, maupun risiko operasional dialihkan kepada lessee sebagai pengguna. Hal ini sesuai dengan ketentuan umum dalam Pasal 1560 KUHPerdota, yang mewajibkan penyewa untuk memelihara barang yang disewanya seperti seorang "bapak rumah yang baik". Apabila lessee lalai dalam menjalankan kewajiban perawatan, maka ia dapat dimintai ganti rugi atas segala kerusakan yang timbul selama masa sewa.

Dalam praktik bisnis modern, tanggung jawab atas risiko ini biasanya diatur lebih rinci dalam klausula perjanjian leasing. Lessor umumnya mewajibkan lessee untuk menanggung biaya asuransi alat berat terhadap risiko kebakaran, pencurian, atau kerusakan berat. Asuransi ini dapat dilakukan atas nama lessor tetapi preminya ditanggung oleh lessee. Ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan asas hukum perdata, karena sesuai dengan Pasal 1339 KUHPerdota yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Dengan demikian, apabila excavator mengalami kerusakan berat akibat kelalaian lessee, maka ia tetap bertanggung jawab kepada lessor meskipun alat tersebut diasuransikan, karena asuransi hanya berfungsi sebagai mitigasi risiko, bukan pembebasan tanggung jawab.¹¹

Tanggung jawab juga muncul dalam aspek pembayaran sewa dan bunga pembiayaan. Dalam sewa pembiayaan, pembayaran dilakukan secara berkala dalam bentuk angsuran tetap yang terdiri atas pokok dan bunga. Besaran bunga tersebut merupakan bentuk imbalan atas pembiayaan yang diberikan lessor. Kewajiban pembayaran ini bersifat mutlak, artinya tidak dapat ditunda tanpa alasan hukum yang sah. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdota, setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam konteks ini, lessee berkewajiban memberikan pembayaran tepat waktu sebagai bentuk pemenuhan prestasi. Jika terjadi keterlambatan, lessee dianggap melakukan wanprestasi dan dapat dikenai denda atau bunga keterlambatan sesuai ketentuan kontrak. Klausula penalti semacam ini lazim dimasukkan untuk menjaga disiplin pembayaran, selama tidak bertentangan dengan prinsip *keadilan kontraktual* sebagaimana ditekankan dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

Selain itu, tanggung jawab hukum juga mencakup pemindahan hak milik pada akhir masa sewa. Dalam model *finance lease with option to purchase*, setelah jangka waktu

¹¹ Suhra, A. A. Analisis Hukum terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia. *Jurnal Tana Mana* 6, no. 2 (2025): 87-95.

sewa berakhir dan seluruh kewajiban pembayaran terpenuhi, lessee memiliki hak opsi untuk membeli excavator dengan harga sisa tertentu. Namun, pemindahan hak milik baru sah apabila dilakukan melalui perjanjian jual beli yang sah sesuai Pasal 1458 KUHPerdata, yakni setelah terjadi kesepakatan tentang barang dan harga. Dalam praktiknya, hak kepemilikan baru dialihkan melalui *surat pernyataan pelunasan* yang diterbitkan oleh lessor. Apabila lessee lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran hingga masa sewa berakhir, maka hak opsi tersebut batal demi hukum, dan lessor berhak menarik kembali alat tersebut. Dengan demikian, tanggung jawab hukum kedua belah pihak tetap harus dijalankan berdasarkan asas kepastian hukum dan itikad baik.

Dari sisi lessor, tanggung jawab tidak hanya sebatas pada penyediaan pembiayaan, tetapi juga termasuk kewajiban administratif dan pengawasan kepatuhan hukum. Berdasarkan Peraturan OJK Nomor 29/POJK.05/2014, perusahaan pembiayaan wajib memastikan bahwa setiap perjanjian leasing dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), termasuk dalam hal penilaian kelayakan calon lessee. Lessor bertanggung jawab melakukan *credit assessment* dan *due diligence* untuk menilai kemampuan bayar lessee, serta melakukan registrasi terhadap jaminan fidusia di Kementerian Hukum dan HAM. Kegagalan dalam melaksanakan kewajiban administratif tersebut dapat menimbulkan risiko hukum bagi lessor, karena tanpa pendaftaran fidusia, hak eksekusi atas barang jaminan tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, yang menyatakan bahwa jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan pencatatannya dalam buku daftar fidusia.

Sementara itu, lessee memiliki tanggung jawab moral dan hukum dalam penggunaan alat berat yang disewakan. Excavator sebagai alat produksi besar berpotensi menimbulkan kerugian besar jika digunakan secara tidak hati-hati, baik terhadap keselamatan kerja maupun lingkungan. Oleh sebab itu, lessee wajib memastikan bahwa penggunaan excavator dilakukan sesuai standar keselamatan kerja sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab pidana maupun perdata jika terjadi kecelakaan atau kerusakan lingkungan. Di samping itu, penggunaan alat berat di area pertambangan atau konstruksi juga tunduk pada peraturan perizinan khusus, seperti Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 26 Tahun 2018, yang mengatur tata cara penggunaan dan perawatan alat berat di bidang pertambangan. Dengan demikian, tanggung jawab lessee meluas tidak hanya dalam ranah kontraktual, tetapi juga mencakup tanggung jawab hukum publik.

Dalam beberapa kasus, muncul pula persoalan mengenai penarikan alat (repossession) oleh lessor karena wanprestasi. Dalam praktik di Indonesia, penarikan alat berat harus dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, tidak boleh menggunakan kekerasan atau cara-cara yang merugikan pihak lessee. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014, penarikan barang jaminan fidusia hanya dapat dilakukan apabila sertifikat fidusia telah didaftarkan dan memuat klausula eksekutorial. Apabila tidak memenuhi syarat tersebut, maka tindakan penarikan sepihak dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, tanggung jawab lessor adalah memastikan bahwa proses eksekusi alat berat dilakukan secara sah, transparan, dan menghormati hak-hak lessee sebagai pengguna. Pelanggaran terhadap prosedur hukum dapat berimplikasi pada tuntutan ganti rugi dan sanksi administratif dari otoritas yang berwenang.

Selain tanggung jawab kontraktual dan administratif, aspek etik dan sosial juga menjadi bagian penting dalam hubungan sewa pembiayaan excavator. Perusahaan pembiayaan yang profesional wajib menjunjung tinggi prinsip tanggung jawab sosial (corporate social responsibility) dan berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi nasional. Hal ini sejalan dengan semangat Pasal 33 ayat (4) UUD 1945, yang menekankan pentingnya kegiatan ekonomi berdasarkan efisiensi berkeadilan, keberlanjutan, dan kemandirian. Lessor yang bertindak adil, transparan, dan tidak menekan lessee dengan bunga berlebihan mencerminkan pelaksanaan etika bisnis yang baik. Sebaliknya, lessee yang memenuhi kewajibannya secara jujur dan menjaga reputasi kontraktual juga menunjukkan kepatuhan terhadap asas itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Tanggung jawab dalam perjanjian sewa pembiayaan tidak hanya bersifat yuridis, tetapi juga moral dan sosial.¹²

Dalam kerangka hukum nasional, perjanjian sewa pembiayaan excavator juga mendukung realisasi prinsip kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum diwujudkan melalui regulasi yang jelas dan perjanjian yang dibuat secara tertulis serta disahkan sesuai prosedur. Sementara itu, keadilan diwujudkan melalui pembagian hak dan kewajiban yang proporsional antara lessor dan lessee. Apabila salah satu pihak melanggar kesepakatan, pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut penyelesaian melalui mekanisme hukum yang tersedia. Dalam praktik, penyelesaian sengketa leasing sering dilakukan melalui lembaga arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (BAPSIJK) yang dibentuk oleh OJK. Hal ini sesuai dengan semangat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mendorong penyelesaian sengketa secara efisien dan berkeadilan.¹³

Dengan memperhatikan seluruh aspek di atas, dapat ditegaskan bahwa tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan excavator di Indonesia mencakup dimensi hukum, ekonomi, sosial, dan etika. Lessor bertanggung jawab menyediakan pembiayaan yang sah, melakukan pendaftaran jaminan, dan memastikan keabsahan serta kelayakan alat berat. Lessee bertanggung jawab atas pemakaian, pemeliharaan, pembayaran, serta keselamatan operasional alat. Sementara supplier wajib menjamin mutu dan kelengkapan barang yang diserahkan. Ketiga pihak tersebut harus menjalin kerja sama berdasarkan prinsip transparansi, kepastian hukum, dan itikad baik. Dengan penerapan tanggung jawab yang proporsional dan berlandaskan hukum yang kuat, perjanjian sewa pembiayaan excavator tidak hanya menciptakan hubungan kontraktual yang sehat, tetapi juga memberikan kontribusi nyata terhadap pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur di Indonesia.¹⁴

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai tanggung jawab para pihak dalam perjanjian sewa pembiayaan (leasing) excavator di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa hubungan

¹² Angeline, A., & Gunadi, A. Analisa akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 6 (2023): 4065-4073.

¹³ Mangunsong, M., Loies, M., & Utama, M. W. Kendala dalam Perjanjian Sewa Kapal Tugboat dan Barge 230 Feet sebagai Alat Angkut Muatan Batu Boulder Di Perairan Indonesia dan Upaya Penyelesaiannya. *Rampai Jurnal Hukum (RJH)* 2, no. 2 (2023): 49-66.

¹⁴ Yunita, A. H. N. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Nusantara Hasana Journal* 2, no. 2 (2022): 230-238.

antara *lessor*, *lessee*, dan *supplier* bersifat saling bergantung dan diatur oleh prinsip hukum perdata serta regulasi pembiayaan nasional. Perjanjian ini tidak hanya mencakup aspek penyewaan, tetapi juga pembiayaan, jaminan fidusia, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dasar hukumnya antara lain KUHPerdata, Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991, UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dan POJK No. 29/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Tanggung jawab *lessor* adalah menyediakan pembiayaan sesuai kesepakatan, memastikan alat sah secara hukum, serta mendaftarkan jaminan fidusia agar memiliki kekuatan eksekutorial. Jika terjadi wanprestasi, *lessor* berhak menarik alat berdasarkan ketentuan hukum, dengan tetap menjunjung asas kehati-hatian dan transparansi sebagaimana diatur dalam POJK No. 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Jasa Keuangan. Sementara itu, *lessee* wajib membayar angsuran tepat waktu, menjaga dan menggunakan alat sesuai tujuan kontrak. Berdasarkan Pasal 1560 dan Pasal 1243 KUHPerdata, kelalaian atau kerusakan akibat penyalahgunaan menjadi tanggung jawab *lessee*. Selain itu, *lessee* juga terikat pada ketentuan keselamatan kerja berdasarkan UU No. 1 Tahun 1970.

Adapun *supplier* bertanggung jawab atas kualitas excavator yang dijual kepada *lessor* dan digunakan oleh *lessee*. Berdasarkan Pasal 1504 KUHPerdata, penjual tetap bertanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang meskipun tidak mengetahuinya. Meskipun *supplier* tidak terikat langsung dalam perjanjian sewa guna usaha, tanggung jawabnya tetap relevan dalam menjamin kelayakan alat dan mencegah kerugian pihak lain. Dengan demikian, seluruh pihak dalam perjanjian leasing memiliki tanggung jawab hukum yang saling melengkapi untuk menjamin pelaksanaan kontrak secara adil dan proporsional. Pelaksanaan perjanjian leasing juga harus berlandaskan asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, dan itikad baik (Pasal 1338 KUHPerdata). Prinsip ini menjamin bahwa setiap pihak bebas membuat perjanjian, namun tetap wajib melaksanakannya dengan jujur dan adil tanpa merugikan pihak lain. Untuk itu, transparansi informasi, keadilan kontraktual, serta perlindungan hukum bagi konsumen menjadi kunci utama dalam menciptakan kepastian dan keadilan dalam praktik leasing excavator.

Selain dimensi yuridis, leasing excavator memiliki dampak sosial dan ekonomi yang signifikan karena mempermudah pelaku usaha dalam memperoleh alat produksi tanpa beban modal besar. Namun, untuk mencegah praktik yang merugikan, perlu keseimbangan antara kepentingan bisnis dan etika, sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 tentang efisiensi berkeadilan dan keberlanjutan ekonomi nasional. Apabila terjadi sengketa atau wanprestasi, penyelesaian dapat dilakukan melalui arbitrase berdasarkan UU No. 30 Tahun 1999 atau melalui Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (BAPSJK) OJK. Mekanisme ini memberikan solusi yang cepat dan efisien tanpa harus melalui jalur litigasi yang panjang.

Perlu peningkatan pengawasan dan transparansi oleh OJK terhadap perusahaan pembiayaan agar praktik leasing lebih akuntabel dan melindungi konsumen. *Lessee* harus memahami isi kontrak sebelum menandatangani, terutama mengenai kewajiban pembayaran, risiko, dan mekanisme pengembalian alat. Pemerintah dan OJK perlu mempercepat digitalisasi pendaftaran fidusia agar eksekusi jaminan lebih efisien dan memiliki kepastian hukum. Keempat, disarankan setiap perjanjian leasing mencantumkan klausula penyelesaian sengketa melalui mediasi atau arbitrase. Dengan penerapan prinsip kehati-hatian, transparansi, dan keadilan secara konsisten, perjanjian sewa pembiayaan excavator di Indonesia akan mampu menciptakan hubungan hukum yang stabil dan berkelanjutan. Praktik leasing yang

sehat tidak hanya menjamin kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi nasional dan mewujudkan sistem pembiayaan yang efisien serta berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Angeline, A., dan Gunadi, A. Analisa Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan. *Syntax Literate Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no.6 (2023): 455-60.
- Ardhan, M. U., dan Sandi, M. J. Peran Hakim dalam Pembuktian Peran Perdata: Studi Kasus Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 12, no.5 (2025): 101-117.
- Avelyn, G., & Bianca, M. C. Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal of Social Science Research* 4, no.6 (2024): 89-104.
- Banurea, R. K., Hadiningrum, S., Siahaan, P. G., Sitepu, A. P. B., Putri, A., Sitepu, A. M., dan Siregar, E. P. Efektivitas Klausul Ganti Kerugian dalam Perjanjian Sewa Kos Mahasiswa: Perspektif Penyewa dan Pemilik di Pancing. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no.3 (2025): 77-92.
- Manangin, S. A., Kaunang, P. W., & Nender, C. Tinjauan Hukum Perdata pada Perlindungan Hak Konsumen dalam Kontrak Sewa Menyewa. *Innovative: Journal of Social Science Research* 4, no.3 (2024): 120-137.
- Mangunsong, M., Loies, M., & Utama, M. W. Kendala dalam Perjanjian Sewa Kapal Tugboat dan Barge 230 Feet sebagai Alat Angkut Muatan Batu Boulder di Perairan Indonesia dan Upaya Penyelesaiannya. *Rampai Jurnal Hukum (RJH)* 2, no.2 (2023): 55-70.
- Putra, K. M. Tanggung Jawab Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup. *Jurnal Ilmiah Nusantara* 2, no.2 (2025): 34-49.
- Suhra, A. A. Analisis Hukum terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia. *Jurnal Tana Mana* 6, no.2 (2025): 88-103.
- Sukayasa, I. M., Budiarta, I. N. P., & Suryani, L. P. Tanggung Jawab Hukum terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Jurnal Konstruksi Hukum* 2, no.1 (2021): 20-36.
- Sunarsih, D. Kepastian Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko. *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 4, no.2 (2022): 66-82.
- Yunita, A. H. N. Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Nusantara Hasana Journal* 2, no.2 (2022): 90-104.

Peraturan perundang-undangan

- Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3889.
- Indonesia. *Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing)*.

Indonesia. *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Perlindungan. Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 116.*

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia.*