

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI *LESSEE* ATAS WANPRESTASI *LESSOR*  
DALAM PERANJIAN *OPERATING LEASE* BERDASARKAN KITAB  
UNDANG – UNDANG HUKUM PERDATA DAN PERATURAN  
OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR: 35/POJK.05/2018**

**Jois Candra Panjaitan**

Program Studi Ilmu Hukum,  
Universitas Mpu Tantular, Indonesia  
[joispanjaitan.mas@gmail.com](mailto:joispanjaitan.mas@gmail.com)

**Appe Hutaaruk**

Program Studi Ilmu Hukum,  
Universitas Mpu Tantular, Indonesia  
[appehturuk@gmail.com](mailto:appehturuk@gmail.com)

**Hotman Sinambela**

Program Studi Ilmu Hukum,  
Universitas Mpu Tantular, Indonesia  
[hotmanbertaok@gmail.com](mailto:hotmanbertaok@gmail.com)

**Sunarno**

Program Studi Ilmu Hukum,  
Universitas Mpu Tantular, Indonesia  
[sunarno.partners@gmail.com](mailto:sunarno.partners@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum perjanjian *operating lease* berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 serta menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi *lessee* atas wanprestasi *lessor*. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif menggunakan metode deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *operating lease* merupakan perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*) yang keberadaannya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam KUH Perdata, sedangkan POJK Nomor 35/POJK.05/2018 mengatur aspek penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan tanpa mengatur secara khusus hubungan kontraktual antara *lessor* dan *lessee*. Perlindungan hukum bagi *lessee* diberikan secara preventif melalui penerapan prinsip transparansi, tata kelola perusahaan yang baik, dan perlindungan konsumen, serta secara represif melalui hak untuk mengajukan somasi, menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, dan ganti rugi berdasarkan KUH Perdata. Namun demikian, belum adanya pengaturan khusus mengenai tanggung jawab *lessor* dalam *operating lease* masih menimbulkan kekosongan norma sehingga diperlukan

harmonisasi regulasi untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum yang optimal.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum; Operating Lease; Lessee; Lessor; Wanprestasi.*

### **ABSTRACT**

This study aims to analyze the legal framework governing operating lease agreements under the Indonesian Civil Code and Financial Services Authority Regulation Number 35/POJK.05/2018, as well as to examine the legal protection available to lessees against breaches of contract committed by lessors. This research employed a normative legal research method using statutory and conceptual approaches. The legal materials consisted of primary, secondary, and tertiary sources obtained through library research and were analyzed qualitatively using a descriptive-analytical method. The findings indicate that an operating lease constitutes an unnamed contract (*innominaat contract*) based on the principle of freedom of contract under the Indonesian Civil Code, while Financial Services Authority Regulation Number 35/POJK.05/2018 primarily regulates the operation of financing companies and does not specifically govern the contractual relationship between lessors and lessees. Legal protection for lessees is provided through preventive measures, including transparency, good corporate governance, and consumer protection principles, as well as repressive measures in the form of the right to issue a formal notice of default, demand contract performance, seek contract termination, and claim compensation under the Indonesian Civil Code. Nevertheless, the absence of specific regulations governing lessor liability in operating lease agreements creates a legal gap, highlighting the need for regulatory harmonization to ensure legal certainty, justice, and effective legal protection.

**Keywords:** *Legal Protection; Operating Lease; Lessee; Lessor; Breach of Contract.*

### **A. PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang**

Perkembangan dunia usaha di Indonesia telah mendorong meningkatnya kebutuhan terhadap sumber pembiayaan yang mampu mendukung aktivitas bisnis secara efektif dan efisien. Kebutuhan akan barang modal yang bernilai tinggi, seperti kendaraan operasional, alat berat, mesin produksi, dan peralatan teknologi, sering kali tidak dapat dipenuhi melalui pembelian secara tunai karena keterbatasan modal perusahaan. Kondisi tersebut menyebabkan pelaku usaha semakin memanfaatkan lembaga pembiayaan sebagai alternatif untuk memperoleh hak penggunaan barang modal tanpa harus mengeluarkan investasi yang besar pada awal transaksi. Salah satu bentuk pembiayaan yang banyak digunakan adalah perjanjian sewa guna usaha (*leasing*) khususnya *operating lease*, yang memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan barang selama jangka waktu tertentu tanpa adanya pengalihan hak milik atas objek sewa.

*Operating lease* memiliki karakteristik yang berbeda dengan *finance lease*. Dalam *operating lease*, kepemilikan barang tetap berada pada pihak lessor, sedangkan lessee hanya memperoleh hak untuk menggunakan barang sesuai jangka waktu yang telah disepakati. Dengan demikian, lessor tetap memikul tanggung jawab terhadap kepemilikan barang, termasuk kewajiban untuk menyerahkan objek sewa dalam kondisi layak pakai, melakukan pemeliharaan apabila diperjanjikan, serta menjamin agar lessee dapat menikmati manfaat penggunaan barang tanpa gangguan selama masa perjanjian. Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara lessor dan lessee tidak hanya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak tetapi juga pada kewajiban masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi secara itikad baik sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Subekti, 2010; Fuady, 2002).

Hubungan hukum antara lessor dan lessee tidak selalu berjalan sesuai dengan isi perjanjian. Berbagai sengketa sering muncul akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak, khususnya ketika lessor melakukan wanprestasi. Bentuk wanprestasi tersebut dapat berupa keterlambatan menyerahkan objek sewa, penyerahan barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan, kegagalan melakukan perbaikan atau pemeliharaan atas objek sewa, maupun penghentian penggunaan barang secara sepihak sebelum masa perjanjian berakhir. Kondisi tersebut mengakibatkan lessee mengalami kerugian, baik berupa kerugian finansial, terganggunya kegiatan operasional perusahaan, maupun hilangnya kesempatan memperoleh keuntungan (*loss of opportunity*). Oleh karena itu, wanprestasi yang dilakukan oleh lessor tidak hanya menimbulkan persoalan kontraktual, tetapi juga menyangkut perlindungan hukum bagi pihak lessee sebagai pengguna jasa pembiayaan.

Secara normatif perlindungan hukum terhadap para pihak dalam suatu perjanjian didasarkan pada ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai hukum perikatan. Pasal 1239, Pasal 1243, Pasal 1246, dan Pasal 1267 KUH Perdata memberikan landasan hukum mengenai kewajiban memenuhi prestasi, akibat hukum wanprestasi, hak atas ganti kerugian, serta hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Selain itu, Pasal 1550 KUH Perdata juga mengatur kewajiban pihak yang menyewakan untuk menyerahkan barang dalam keadaan baik dan menjamin penyewa dapat menikmati barang yang disewakan secara tenteram selama masa sewa. Secara yuridis lessee memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum apabila lessor tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan (Subekti, 2010).

Seiring berkembangnya industri jasa keuangan pemerintah juga membentuk regulasi yang lebih khusus melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Regulasi ini mengatur penyelenggaraan kegiatan perusahaan pembiayaan dengan mengedepankan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*), transparansi, akuntabilitas, serta perlindungan terhadap konsumen jasa keuangan. Melalui POJK tersebut, perusahaan pembiayaan diwajibkan menjalankan kegiatan usahanya secara profesional, bertanggung jawab, dan memberikan perlakuan yang adil kepada konsumen. Meskipun demikian, dalam

praktik masih terdapat berbagai permasalahan mengenai pelaksanaan kewajiban lessor serta mekanisme perlindungan hukum bagi lessee ketika terjadi wanprestasi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberadaan POJK Nomor 35/POJK.05/2018 belum sepenuhnya mampu menghilangkan potensi sengketa dalam hubungan hukum antara lessor dan lessee.

Permasalahan tersebut menjadi penting untuk dikaji karena pada praktiknya posisi lessee sering kali berada pada posisi tawar yang lebih lemah dibandingkan lessor, terutama ketika perjanjian menggunakan klausula baku yang telah disusun secara sepihak oleh perusahaan pembiayaan. Klausula-klausula tertentu bahkan dapat membatasi ruang gerak lessee untuk memperoleh ganti kerugian apabila lessor melakukan wanprestasi. Akibatnya, meskipun secara normatif KUH Perdata dan POJK Nomor 35/POJK.05/2018 telah memberikan dasar perlindungan hukum, implementasi perlindungan tersebut masih memerlukan analisis yang lebih mendalam agar tercipta kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak.

#### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai perjanjian operating lease berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada lessee atas wanprestasi lessor berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018?

#### **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum mengenai perjanjian *operating lease* dan perlindungan hukum bagi lessee atas wanprestasi lessor, khususnya ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep *operating lease* sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*), asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, wanprestasi, perlindungan hukum preventif dan represif, kepastian hukum, serta tanggung jawab para pihak dalam perjanjian. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan literatur hukum yang relevan, serta bahan hukum tersier berupa sumber pendukung yang berkaitan dengan objek penelitian. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan menguraikan, menafsirkan, dan menghubungkan ketentuan hukum serta konsep yang relevan untuk memperoleh kesimpulan mengenai pengaturan *operating lease* dan bentuk perlindungan hukum bagi lessee atas wanprestasi lessor.

### C. PEMBAHASAN

#### **Pengaturan Hukum Perjanjian Operating Lease Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018**

Perkembangan sektor jasa keuangan telah mendorong lahirnya berbagai bentuk pembiayaan yang disesuaikan dengan kebutuhan dunia usaha salah satunya adalah perjanjian *operating lease*. Perjanjian ini berkembang sebagai instrumen pembiayaan yang memberikan fleksibilitas kepada pelaku usaha dalam memperoleh hak penggunaan barang modal tanpa harus memiliki barang tersebut secara langsung. Berbeda dengan pembelian aset secara tunai maupun *finance lease*, *operating lease* lebih menitikberatkan pada pemanfaatan fungsi ekonomi suatu barang dalam jangka waktu tertentu sedangkan hak kepemilikan tetap berada pada pihak *lessor*. Model pembiayaan ini banyak diterapkan pada penyewaan kendaraan operasional, alat berat, mesin industri maupun peralatan teknologi yang memiliki tingkat depresiasi dan perkembangan teknologi yang tinggi. Seiring meningkatnya penggunaan *operating lease* dalam praktik bisnis diperlukan pengaturan hukum yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak khususnya mengenai hak, kewajiban, dan tanggung jawab antara *lessor* dan *lessee*.

*Operating lease* belum diatur secara khusus dalam suatu undang-undang tersendiri. Oleh karena itu, hubungan hukum yang timbul dalam *operating lease* pada dasarnya berlandaskan pada ketentuan umum hukum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Secara konseptual *operating lease* termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*) yaitu perjanjian yang lahir dari praktik masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk dan isi yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUH Perdata, keberadaan *operating lease* tetap memperoleh pengakuan dan kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sahnyanya perjanjian (Subekti, 2019).

Keabsahan perjanjian *operating lease* ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan menunjukkan adanya persesuaian kehendak antara *lessor* dan *lessee* mengenai objek yang disewakan, jangka waktu, besaran pembayaran serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Para pihak juga harus memiliki kecakapan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Objek perjanjian harus jelas berupa barang modal yang dapat dimanfaatkan oleh *lessee*, sedangkan tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum. Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian *operating lease* menjadi sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang sesuai prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

Selain asas kebebasan berkontrak pelaksanaan *operating lease* juga tunduk pada asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas ini menghendaki agar setiap pihak melaksanakan isi perjanjian secara jujur,

wajar, dan bertanggung jawab. Dalam hubungan *operating lease*, *lessor* berkewajiban menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang diperjanjikan, memastikan barang dapat digunakan sebagaimana mestinya serta memenuhi kewajiban lain yang telah disepakati dalam kontrak. Di sisi lain *lessee* berkewajiban membayar imbalan sewa tepat waktu, menggunakan barang sesuai tujuan perjanjian, serta menjaga barang selama masa penggunaan. Hubungan hukum tersebut merupakan hubungan timbal balik (*reciprocal contract*) yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya maka pihak lain berhak menuntut pemenuhan prestasi maupun upaya hukum lain sesuai ketentuan KUH Perdata (Abdulkadir Muhammad, 2014).

Pengaturan mengenai akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam *operating lease* juga bersumber pada ketentuan umum KUH Perdata. Pasal 1238 KUH Perdata menentukan bahwa debitur dinyatakan lalai setelah diberikan somasi atau apabila kelalaian terjadi karena lewatnya waktu yang diperjanjikan. Selanjutnya Pasal 1243 memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga akibat wanprestasi. Selain itu Pasal 1266 mengatur bahwa pembatalan perjanjian pada prinsipnya dilakukan melalui putusan pengadilan, sedangkan Pasal 1267 memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti rugi maupun kombinasi dari tuntutan tersebut. Ketentuan tersebut menjadi dasar perlindungan hukum bagi *lessee* apabila *lessor* tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan dalam kontrak *operating lease*.

Di samping KUH Perdata pengaturan mengenai kegiatan *operating lease* juga berkaitan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Regulasi ini tidak secara khusus mengatur substansi hubungan kontraktual antara *lessor* dan *lessee*, melainkan mengatur penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan sebagai lembaga jasa keuangan. Melalui POJK tersebut perusahaan pembiayaan diwajibkan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*), manajemen risiko, transparansi, serta perlindungan terhadap konsumen jasa keuangan. POJK Nomor 35/POJK.05/2018 berfungsi sebagai regulasi sektoral yang melengkapi pengaturan umum dalam KUH Perdata, khususnya dalam aspek kelembagaan dan pengawasan perusahaan pembiayaan.

Apabila dianalisis berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, pengaturan mengenai *operating lease* menunjukkan adanya dua bentuk perlindungan hukum, yaitu perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui kewajiban perusahaan pembiayaan untuk menyelenggarakan kegiatan usaha secara transparan, profesional, dan bertanggung jawab sebagaimana diatur dalam POJK Nomor 35/POJK.05/2018. Sebaliknya, perlindungan represif diberikan melalui ketentuan KUH Perdata yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan wanprestasi, menuntut ganti rugi, maupun meminta pembatalan perjanjian apabila terjadi pelanggaran kontrak. Namun demikian belum adanya pengaturan khusus mengenai *operating lease* menyebabkan perlindungan hukum terhadap *lessee* masih sangat bergantung

pada ketentuan umum hukum perjanjian sehingga belum sepenuhnya memberikan kepastian mengenai standar tanggung jawab *lessor*.

Apabila dikaji menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, pengaturan hukum mengenai *operating lease* masih menunjukkan adanya kekosongan norma (*normative gap*). KUH Perdata hanya mengatur prinsip-prinsip umum hukum perjanjian sedangkan POJK Nomor 35/POJK.05/2018 lebih berorientasi pada pengaturan kelembagaan perusahaan pembiayaan. Akibatnya, belum terdapat pengaturan yang secara khusus mengatur bentuk wanprestasi *lessor*, standar tanggung jawab terhadap objek sewa maupun mekanisme pemberian kompensasi kepada *lessee*. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum apabila terjadi sengketa, terutama karena sebagian besar perjanjian *operating lease* disusun dalam bentuk kontrak baku yang memberikan posisi tawar lebih kuat kepada *lessor*. Oleh karena itu diperlukan harmonisasi antara ketentuan KUH Perdata dan regulasi sektor jasa keuangan agar tercipta pengaturan yang lebih komprehensif mengenai hubungan hukum dalam *operating lease*.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa pengaturan hukum *operating lease* di Indonesia pada dasarnya bersumber dari dua instrumen utama, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar pengaturan hubungan kontraktual serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 sebagai dasar pengaturan penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan. KUH Perdata memberikan landasan mengenai syarat sah perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, hak dan kewajiban para pihak serta akibat hukum wanprestasi, sedangkan POJK memperkuat aspek tata kelola, kepatuhan dan perlindungan konsumen di sektor jasa keuangan. Meskipun kedua instrumen tersebut saling melengkapi, masih diperlukan pengaturan yang lebih spesifik mengenai *operating lease* agar tercipta kepastian hukum, keseimbangan kedudukan para pihak, dan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi *lessee* maupun *lessor*.

#### **Perlindungan Hukum bagi Lessee atas Wanprestasi Lessor dalam Perjanjian Operating Lease Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018**

Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian *operating lease* pada dasarnya merupakan hubungan kontraktual yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara *lessor* dan *lessee*. *Lessor* berkewajiban menyediakan objek sewa yang sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan, menjamin bahwa objek dapat digunakan sebagaimana mestinya selama masa sewa, serta memenuhi kewajiban lain yang telah disepakati dalam kontrak. Sebaliknya *lessee* berkewajiban membayar imbalan sewa sesuai waktu yang telah ditentukan dan menggunakan objek pembiayaan sesuai tujuan perjanjian. Oleh karena hubungan hukum tersebut didasarkan pada asas *pacta sunt servanda*, maka setiap pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual merupakan bentuk wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran. Perhatian sering kali lebih terfokus pada wanprestasi yang dilakukan oleh *lessee*, padahal *lessor* juga dapat melakukan wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi *lessee*.

Wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana telah diperjanjikan, memenuhi prestasi tetapi tidak

sebagaimana mestinya, terlambat memenuhi prestasi atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian seharusnya tidak dilakukan. Dalam konteks *operating lease* bentuk wanprestasi yang dapat dilakukan oleh *lessor* antara lain berupa keterlambatan menyerahkan objek sewa, penyerahan barang yang tidak sesuai dengan spesifikasi atau berada dalam kondisi cacat, kegagalan melakukan pemeliharaan apabila menjadi tanggung jawab *lessor*, penghentian penggunaan barang secara sepihak sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian, maupun tindakan lain yang menghambat *lessee* menikmati manfaat barang sesuai tujuan kontrak. Tindakan-tindakan tersebut tidak hanya melanggar isi perjanjian tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi yang signifikan bagi *lessee* terutama apabila objek sewa merupakan sarana utama dalam menjalankan kegiatan usaha.

Perlindungan hukum terhadap *lessee* atas wanprestasi *lessor* pada dasarnya bersumber dari ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai hukum perikatan. Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa seluruh kewajiban *lessor* yang diperjanjikan merupakan prestasi yang wajib dipenuhi secara sempurna. Selanjutnya Pasal 1238 KUH Perdata menentukan bahwa debitur dinyatakan lalai setelah diberikan somasi kecuali apabila berdasarkan isi perjanjian kelalaian terjadi dengan sendirinya. Sebelum mengajukan tuntutan hukum, *lessee* pada prinsipnya berhak memberikan peringatan atau somasi kepada *lessor* agar memenuhi kewajibannya sesuai isi kontrak. Somasi memiliki fungsi penting karena menjadi dasar pembuktian bahwa *lessor* telah diberi kesempatan untuk memenuhi prestasinya, tetapi tetap tidak melaksanakannya.

Apabila setelah diberikan somasi *lessor* tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka Pasal 1243 KUH Perdata memberikan hak kepada *lessee* untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi. Kerugian yang dimaksud tidak hanya mencakup kerugian materiil berupa biaya tambahan yang harus dikeluarkan *lessee*, tetapi juga dapat meliputi hilangnya keuntungan (*loss of profit*) sepanjang dapat dibuktikan sebagai akibat langsung dari wanprestasi *lessor*. Selain itu berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata, *lessee* memiliki beberapa alternatif upaya hukum, yaitu menuntut pelaksanaan perjanjian, meminta pembatalan perjanjian melalui pengadilan, menuntut ganti rugi atau menggabungkan tuntutan pelaksanaan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa KUH Perdata memberikan perlindungan represif yang cukup luas kepada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi.

*Lessee* juga memperoleh perlindungan melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan. Peraturan ini menempatkan perusahaan pembiayaan sebagai pelaku usaha jasa keuangan yang wajib menyelenggarakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian, transparansi, akuntabilitas, profesionalitas, serta perlindungan terhadap konsumen. Walaupun POJK tersebut tidak mengatur secara rinci mengenai wanprestasi *lessor*, regulasi ini mewajibkan perusahaan pembiayaan menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*), menyediakan informasi yang benar kepada konsumen, serta menjalankan kegiatan

usaha secara bertanggung jawab. Dalam penjelasan POJK juga ditegaskan bahwa *operating lease* merupakan sewa yang tidak secara substansial mengalihkan manfaat dan risiko kepemilikan barang kepada penyewa sehingga tanggung jawab tertentu tetap berada pada *lessor*.

Dari perspektif teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon perlindungan hukum terhadap *lessee* dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui penyusunan kontrak yang jelas, transparansi informasi, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta pengawasan terhadap perusahaan pembiayaan oleh OJK. Dengan adanya pengaturan tersebut, diharapkan potensi terjadinya wanprestasi dapat diminimalkan sejak awal pembentukan hubungan kontraktual. Sebaliknya, perlindungan hukum represif diberikan ketika sengketa telah terjadi, yaitu melalui hak *lessee* untuk mengajukan somasi, menuntut pemenuhan prestasi, mengajukan gugatan wanprestasi, meminta pembatalan perjanjian, maupun menuntut ganti kerugian melalui pengadilan atau mekanisme penyelesaian sengketa lainnya. Kedua bentuk perlindungan tersebut saling melengkapi dalam memberikan jaminan terhadap hak-hak *lessee*.

Apabila dianalisis menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum terhadap *lessee* belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum karena pengaturan mengenai *operating lease* masih tersebar dalam berbagai ketentuan yang berbeda. KUH Perdata hanya mengatur prinsip-prinsip umum mengenai wanprestasi dan akibat hukumnya, sedangkan POJK Nomor 35/POJK.05/2018 lebih menitikberatkan pada aspek penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan daripada hubungan kontraktual secara rinci. Akibatnya belum terdapat norma yang secara khusus mengatur standar tanggung jawab *lessor* apabila melakukan wanprestasi dalam *operating lease*. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan multitafsir, terutama dalam menentukan batas tanggung jawab *lessor* terhadap kerugian yang dialami *lessee*. Oleh karena itu, harmonisasi antara hukum perjanjian dan regulasi sektor jasa keuangan diperlukan agar tercipta kepastian hukum yang lebih baik bagi para pihak.

Berdasarkan teori keadilan Aristoteles, perlindungan hukum terhadap *lessee* harus mampu memulihkan keseimbangan yang terganggu akibat wanprestasi *lessor*. Keadilan korektif menghendaki agar pihak yang melakukan pelanggaran bertanggung jawab memulihkan hak pihak yang dirugikan melalui pemenuhan prestasi, pembayaran ganti kerugian, maupun bentuk kompensasi lainnya. Dalam hubungan *operating lease*, penerapan teori ini berarti bahwa *lessor* tidak cukup hanya dinyatakan melakukan wanprestasi, tetapi juga harus bertanggung jawab atas seluruh akibat hukum yang timbul dari kelalaiannya. Pemulihan tersebut penting agar *lessee* memperoleh kembali kedudukan hukum dan ekonomi sebagaimana seharusnya apabila perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi *lessee* atas wanprestasi *lessor* dalam perjanjian *operating lease* pada dasarnya diberikan melalui dua instrumen utama. Pertama, KUH Perdata memberikan perlindungan melalui pengaturan mengenai wanprestasi, somasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan pemenuhan prestasi. Kedua, POJK Nomor 35/POJK.05/2018 memperkuat perlindungan melalui kewajiban perusahaan

pembiayaan untuk menerapkan prinsip tata kelola yang baik, transparansi, kepatuhan, dan perlindungan konsumen. Meskipun demikian, belum adanya pengaturan khusus mengenai tanggung jawab *lessor* dalam *operating lease* menunjukkan perlunya penguatan regulasi agar perlindungan hukum terhadap *lessee* tidak hanya bersifat represif setelah terjadi sengketa, tetapi juga preventif melalui pengaturan yang lebih komprehensif dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

#### **D. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pengaturan hukum mengenai *operating lease* di Indonesia masih bertumpu pada ketentuan umum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai hukum perjanjian dan wanprestasi, serta diperkuat oleh Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.05/2018 yang mengatur penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan. Perlindungan hukum bagi *lessee* atas wanprestasi *lessor* diwujudkan melalui mekanisme preventif berupa penerapan prinsip transparansi, kehati-hatian, tata kelola perusahaan yang baik, dan perlindungan konsumen oleh perusahaan pembiayaan, serta mekanisme represif berupa hak *lessee* untuk mengajukan somasi, menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, dan ganti rugi berdasarkan ketentuan KUH Perdata. Namun demikian, belum adanya pengaturan yang secara khusus mengatur tanggung jawab *lessor* dalam perjanjian *operating lease* masih menimbulkan kekosongan norma yang berpotensi mengurangi kepastian hukum bagi *lessee*.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ahmad, M. R. (2004). *Cyber law dan HAKI dalam sistem hukum Indonesia*. Refika Aditama.
- Arief, B. N. (2006). *Tindak pidana mayantara: Perkembangan kajian cyber crime di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.
- Chazawi, A. (2003). *Kejahatan terhadap harta benda*. Bayumedia Publishing.
- Chazawi, A. (2022). *Tindak pidana informasi dan transaksi elektronik* (Ed. revisi). Media Nusa Creative.
- Effendi, E. (2011). *Hukum pidana Indonesia: Suatu pengantar*. Refika Aditama.
- Hamzah, A. (2010). *Delik-delik tertentu (Speciale delicten) di dalam KUHP*. Sinar Grafika.
- Huda, C. (2006). *Dari tiada pidana tanpa kesalahan menuju kepada tiada pertanggungjawaban pidana tanpa kesalahan*. Kencana Prenada Media Group.
- Kanter, E. Y., & Sianturi, S. R. (2002). *Asas-asas hukum pidana di Indonesia dan penerapannya*. Stora Grafika.
- Lamintang, P. A. F. (1997). *Dasar-dasar hukum pidana Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Maskun. (2022). *Kejahatan siber (Cyber crime): Suatu pengantar*. Prenada Media.
- Mertokusumo, S. (2010). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Liberty.
- Moeljatno. (2008). *Asas-asas hukum pidana*. Rineka Cipta.

- Muladi, & Arief, B. N. (2010). *Teori-teori dan kebijakan pidana*. Alumni.
- Munir, N. (2017). *Pengantar hukum siber Indonesia*. Rajawali Pers.
- Prodjodikoro, W. (2010). *Tindak-tindak pidana tertentu di Indonesia*. Refika Aditama.
- Rahmad Ramli, A. M. (2004). *Cyber law dan HAKI dalam sistem hukum Indonesia*. Refika Aditama.
- Saleh, R. (1983). *Perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana: Dua pengertian dasar dalam hukum pidana*. Aksara Baru.
- Siregar, G. T. P. (2020). *Suatu analisis mengenai tindak pidana pencemaran nama baik melalui media elektronik*. Refika Aditama.
- Sitompul, J. (2012). *Cyberspace, cybercrimes, cyberlaw: Tinjauan aspek hukum pidana*. Tatanusa.
- Soekanto, S. (2014). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, S., & Mamuji, S. (2010). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. RajaGrafindo Persada.
- Soesilo, R. (1995). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal*. Politeia.
- Sofyan, A., & Azisa, N. (2014). *Hukum acara pidana: Suatu pengantar*. Rangkang Education.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2009). *Kejahatan dan tindak pidana komputer*. Pustaka Utama Grafiti.
- Atmasasmita, R. (2010). *Sistem peradilan pidana kontemporer*. Kencana.
- Waluyo, B. (2008). *Pidana dan ppidanaan*. Sinar Grafika.
- Widodo. (2013). *Hukum pidana di bidang teknologi informasi (Cyber crime law): Telaah teoritik dan bedah kasus*. Aswaja Pressindo.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (*Wetboek van Strafrecht*).
- Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 81/Pid.Sus/2025/PN Ckr tanggal 22 Mei 2025.
- Pusat Informasi Kriminal Nasional Badan Reserse Kriminal Kepolisian Negara Republik Indonesia. (2025). *Kasus kejahatan manipulasi data secara ITE meningkat*.
- SAFEnet. (2025). *Laporan situasi hak-hak digital Indonesia 2024: Estafet represi di internet*.
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2025 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana