



**PERLINDUNGAN HUKUM LESSOR TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN
OBJEK LEASING SECARA ILEGAL OLEH LESSEE DI KOTA MAKASSAR**

Dewi Johorlah Lahaking¹, Nurul Qamar², H. Abdul Qahar³, H. Askari Razak⁴, Hj. Sri Lestari
Poernomo⁵, H. Rustan⁶

^{1,2,3,4,5,6}Program Pascasarjana Universitas Muslim Islam

Email Korespondensi: fhuim.klsb.2018@gmail.com

Info Artikel	Abstrak
<p>Kata Kunci: Perlindungan Hukum Lessor, Perjanjian Leasing, Alat Berat, Jaminan Fidusia.</p>	<p>Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas perlindungan hukum bagi <i>lessor</i> terhadap praktik pengalihan objek <i>leasing</i> secara ilegal oleh <i>lessee</i> di Kota Makassar, serta mengidentifikasi faktor dan modus operandi terhambatnya proses eksekusi lapangan. Menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif, data dikumpulkan melalui studi dokumen hukum dan wawancara mendalam bersama praktisi hukum, perusahaan pembiayaan, dan Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) Sulawesi Selatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi perlindungan hukum bagi <i>lessor</i> di Kota Makassar mengalami kesenjangan yang signifikan. Perlindungan hukum preventif melalui penyusunan kontrak baku (<i>pacta sunt servanda</i>) dan sertifikat jaminan fidusia sudah dirancang sangat kuat. Namun, perlindungan hukum represif mengalami kelumpuhan di tingkat eksekusi lapangan pasca-lahirnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019, yang mewajibkan penetapan Pengadilan Negeri jika <i>lessee</i> keberatan. Kondisi ini diperparah oleh modus operandi <i>lessee</i> berupa menyembunyikan aset (<i>lost unit</i>), gadai gelap bawah tangan, penggunaan identitas fiktif, serta adanya kekosongan hukum materiil (<i>rechtsvacuum</i>) akibat absennya kodifikasi hukum setingkat Undang-Undang yang khusus mengatur lembaga <i>leasing</i>. Akibatnya, angka sengketa alat berat yang menggantung di Makassar secara konsisten meningkat hingga mencapai 40% pada tahun 2025, yang menimbulkan kerugian finansial masif bagi <i>lessor</i> akibat depresiasi nilai aset serta mendegradasi kepastian hukum investasi di sektor infrastruktur dan pertambangan Sulawesi Selatan. Implikasi penelitian mendorong industri <i>multifinance</i> di Sulawesi Selatan untuk mereformasi SOP manajemen risiko, khususnya dengan mengoptimalkan instrumen mitigasi alternatif asuransi alat berat dan pengalihan klausul sengketa melalui LAPS SJK demi menghindari kelambatan eksekusi pengadilan, menjaga stabilitas <i>cash flow</i>, dan menjamin kepastian investasi di sektor infrastruktur.</p>
<p>Info Article</p> <p>Keywords: Lessor Legal Protection, Leasing Agreements, Heavy Equipment, Fiduciary Guarantees.</p>	<p>Abstract</p> <p><i>This study aims to determine the effectiveness of legal protection for lessors against the practice of illegal transfer of leased objects by lessees in Makassar City, as well as to identify the factors and modus operandi that hinder the field execution process. Using an empirical legal research method with a qualitative descriptive approach, data was collected through legal document studies and in-depth interviews with legal practitioners, financing companies, and the Indonesian Financing Companies Association (APPI) of South Sulawesi. The results of the study indicate that the implementation of legal protection for lessors in Makassar City has experienced significant deviations. Preventive legal</i></p>

protection through the preparation of standard contracts (pacta sunt servanda) and fiduciary guarantee certificates has been designed very strongly. However, repressive legal protection has been paralyzed at the field execution level following the issuance of Constitutional Court Decision Number 18/PUU-XVII/2019, which requires a District Court ruling if the lessee is permitted. This situation is exacerbated by lessees' modus operandi of concealing assets (missing units), illegal pawning, the use of fictitious identities, and the existence of a material legal veil (rechtsvacuum) due to the absence of legal codification at the level of a law specifically regulating rental institutions. As a result, the number of seized heavy equipment suspended in Makassar has consistently increased, reaching 40% by 2025, resulting in significant financial losses for lessors due to asset depreciation and degrading legal certainty for investment in the infrastructure and mining sectors of South Sulawesi. Implikasi penelitian yang mendorong industri multifinance di Sulawesi Selatan untuk mereformasi SOP manajemen risiko, khususnya dengan mengoptimalkan instrumen mitigasi alternatif asuransi alat berat dan menyisihkan klausul penyelesaian melalui LAPS SJK demi menghindari kelambatan eksekusi pengadilan, menjaga stabilitas arus kas, dan menjamin jaminan keamanan investasi di sektor infrastruktur.

I. PENDAHULUAN

Produk Domestik Bruto (PDB) nasional Indonesia untuk periode 2025–2026, yang menunjukkan bahwa perekonomian Indonesia berhasil mempertahankan pertumbuhan riil yang stabil di kisaran 5,0% hingga 5,7%. Ketahanan ekonomi ini didukung kuat oleh stabilitas makroekonomi, salah satunya berkat nilai tukar rupiah yang terjaga di kisaran Rp15.000-an (Pramesworo, 2026). Hal ini ditopang oleh akselerasi pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan, khususnya penyelesaian fase-fase krusial Ibu Kota Nusantara (IKN) serta 219 Proyek Strategis Nasional (PSN) (Rusyono, 2025). Masifnya aktivitas konstruksi skala besar bersamaan dengan intensifikasi hilirisasi komoditas pertambangan nikel dan batu bara secara langsung memicu lonjakan permintaan atas ketersediaan barang modal produktif, utamanya alat berat yang efisien dan berkapasitas tinggi.

Meskipun aktivitas industri hulu bergerak agresif, dinamika ekonomi global yang fluktuatif menuntut para pelaku usaha domestik menerapkan manajemen arus kas (*cash flow*) yang sangat ketat. Pembelian unit alat berat baru secara tunai kini dinilai sebagai langkah berisiko tinggi karena membutuhkan belanja modal (*capital expenditure*) yang besar, di samping beban penyusutan nilai aset (depresiasi) dan biaya perawatan berkala yang tinggi. Konseksinya, model bisnis *leasing* atau sewa guna usaha hadir sebagai solusi finansial strategis bagi korporasi konstruksi dan pertambangan guna menjaga likuiditas perusahaan sambil tetap mampu memenuhi kebutuhan operasional proyek.

Kedudukan hukum *lessor* (pemberi sewa) dalam sewa guna usaha dilindungi oleh instrumen hukum yang komprehensif guna menjamin kepastian investasi (Rusdiana et al., 2023). Berdasarkan asas *pacta sunt servanda* yang termaktub dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, di mana *lessee* (penerima sewa) berkewajiban mutlak membayar angsuran tepat waktu (Jamil & Nury & Rumawi, 2020). Terlebih lagi, Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 tentang Lembaga Pembiayaan serta Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia idealnya memberikan hak milik yuridis mutlak atas objek *leasing* kepada *lessor*, yang diperkuat oleh sertifikat jaminan fidusia dengan daya eksekutorial langsung (*parate executie*) tanpa melalui jalur peradilan jika terjadi cedera janji.

Namun, tatanan tersebut terkadang berbenturan dengan realitas empiris di lapangan, di mana pemulihan hak-hak keperdataan *lessor* masih menghadapi hambatan sistemik. Praktik

wanprestasi oleh *lessee* berupa keterlambatan pembayaran angsuran merupakan tindakan itikad tidak baik (*bad faith*) yang menjurus pada ranah pidana. Fenomena di lapangan menunjukkan maraknya kasus nasabah fiktif (penggunaan identitas pihak lain), penggelapan barang modal melalui skema gadai gelap, pemindahtanganan unit secara ilegal (*over-credit* tanpa izin), hingga fenomena hilangnya objek *leasing* (*lost unit*) yang merugikan ekosistem industri pembiayaan.

Gejala penurunan kepatuhan hukum ini terpotret jelas di wilayah Sulawesi Selatan, khususnya Kota Makassar, sebagaimana terekam dalam data primer Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI). Makassar mencatatkan tren kenaikan sengketa perdata *leasing* yang cukup tinggi selama tiga tahun terakhir. Sengketa-sengketa ini didominasi oleh penolakan eksekusi kendaraan roda dua dan roda empat akibat keterlibatan pihak ketiga (ormas/LSM) yang menghalangi proses penarikan, serta permohonan restrukturisasi pasca-pandemi yang tidak sesuai dengan regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Data Sengketa Pembiayaan di Wilayah Kota Makassar

Tahun	Jumlah Kasus Perdata Umum (Roda 2 & 4)	Status Penyelesaian Umum	Jumlah Kasus Khusus Alat Berat	Status Penyelesaian Alat Berat
2023	210 Kasus	60% Damai / 40% Eksekusi	50 Kasus	30% Damai / 20% Eksekusi / 50% Menggantung
2024	225 Kasus	65% Damai / 35% Eksekusi	70 Kasus	40% Damai / 30% Eksekusi / 30% Menggantung
2025	300 Kasus	70% Damai / 30% Eksekusi	86 Kasus	50% Damai / 10% Eksekusi / 40% Menggantung

Sumber: Data Primer Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) Sulsel & Data Olahan Industri Leasing Alat Berat Makassar (Data Kuartal I 2026).

Berdasarkan data komparatif pada tabel di atas, terlihat adanya anomali atau kesenjangan (*gap*) yang kontras antara penyelesaian kasus *leasing* kendaraan konsumsi (roda 2 & 4) dengan *leasing* alat berat. Pada sektor kendaraan umum, sengketa relatif dapat diselesaikan melalui mekanisme eksekusi atau perdamaian. Sebaliknya, pada sektor alat berat, angka kasus yang berstatus "tidak ada penyelesaian" atau menggantung secara konsisten menempati porsi yang besar (mencapai 40% pada tahun 2025). Karakteristik alat berat yang sering berpindah lokasi di area pertambangan pedalaman atau proyek infrastruktur terpencil membuat pengawasan administratif menjadi mandul, sehingga meningkatkan risiko kerugian finansial absolut di pihak *lessor*.

Tingginya angka kegagalan eksekusi alat berat di Makassar diperparah oleh dinamika hukum pasca-lahirnya Putusan Mahkamah Konstitusi (seperti Putusan MK No. 18/PUU-XVII/2019 dan turunannya). Putusan tersebut mendegradasi kekuatan eksekutorial mandiri jaminan fidusia dengan mensyaratkan bahwa apabila *lessee* keberatan atas tuduhan wanprestasi, maka penarikan objek harus melalui penetapan pengadilan negeri. Ketentuan ini memicu penundaan yang lama dan biaya perkara yang tinggi bagi *lessor*. Situasi ini semakin vital mengingat Indonesia hingga saat ini belum memiliki kodifikasi hukum setingkat Undang-Undang yang khusus mengatur lembaga sewa guna usaha (*leasing*), karena pengaturannya masih tersebar di level Peraturan Presiden dan Peraturan OJK yang secara hierarki perundang-undangan memiliki daya ikat yang terbatas (Serlika Aprita et al., 2022).

Berdasarkan hasil kajian dalam beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang berkenaan dengan tema kajian saat ini, masih ditemukan keterbatasan ruang lingkup penelitian terdahulu yang mayoritas bersifat monosentris, yaitu hanya berfokus pada studi kasus di satu perusahaan pembiayaan (*lessor*) tertentu dengan fokus pada aspek teoretis perlindungan hukum, jaminan fidusia, atau batas wanprestasi. Sementara itu, penelitian ini

hadir untuk mengisi celah tersebut melalui pendekatan multisentris dengan melakukan investigasi dan wawancara langsung pada beberapa perusahaan *lessor* sekaligus.

Bertitik tolak dari urgensi ekonomi, data ketimpangan penyelesaian kasus di Kota Makassar, serta kelemahan regulasi yang ada, maka penelitian mengenai efektivitas perlindungan hak-hak keperdataan bagi perusahaan pembiayaan mutlak untuk dilakukan. Penelitian ini berfokus pada perumusan formula mitigasi risiko yuridis dan sinkronisasi regulasi eksekusi demi menjamin hak perekonomian pemberi sewa. Berdasarkan latar belakang komprehensif tersebut, peneliti mengangkat judul penelitian "Perlindungan Hukum *Lessor* terhadap Praktik Pengalihan Objek *Leasing* secara Ilegal oleh *Lessee* di Kota Makassar".

II TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Perlindungan Hukum

Dalam perkembangannya, hukum berfungsi sebagai alat kontrol sosial yang menjaga ketertiban, dan penggerak pembangunan (*law as a tool of social engineering*) yang menyeimbangkan kepentingan-kepentingan yang saling bersaing di masyarakat (Sundari et al., 2024). Eksistensi hukum sebagai himpunan peraturan mengikat yang dibuat oleh otoritas berwenang untuk mengatur tata tertib, membatasi perilaku, serta menyasikan konflik kepentingan dalam masyarakat demi mewujudkan keadilan dan kepastian hukum (Rondonuwu, 2023). Kepastian hukum tersebut mengandung dua dimensi utama: adanya aturan umum sebagai pemandu perilaku individu dan adanya jaminan keamanan dari tindakan kesewenang-wenangan (Gunawan, 2023).

Teori perlindungan hukum menempatkan hukum sebagai instrumen pengayoman untuk melindungi subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang demi menegakkan martabat manusia, yang efektivitasnya bertumpu pada empat unsur utama: kepastian, kemanfaatan, keadilan, dan jaminan hukum. Philipus M. Hadjon membagi sarana perlindungan ini menjadi dua bentuk, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif

Upaya pencegahan sengketa melalui regulasi pembatasan, mekanisme perizinan, dan penyusunan kontrak yang seimbang.

2. Perlindungan Hukum Represif

Upaya penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan atau arbitrase guna memulihkan hak yang dilanggar melalui sanksi atau ganti rugi.

3. Perlindungan Represif

Diwujudkan melalui eksekusi jaminan fidusia (dengan batasan Putusan MK No. 18/PUU-XVII/2019 yang mensyaratkan penetapan pengadilan jika *lessee* mengajukan keberatan), serta jalur hukum pidana (Pasal 372/378 KUHP serta UU Jaminan Fidusia) apabila *lessee* melakukan gadai gelap atau penggelapan aset tanpa izin tertulis (Setiawan & Babussalam, 2026).

B. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda atau perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap pihak lain, yang melahirkan kata sepakat untuk menimbulkan hak, kewajiban, serta akibat hukum tertentu (Arifin, 2020). Berdasarkan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), keberadaan sebuah kontrak wajib menjunjung tinggi empat asas fundamental, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Kebebasan para pihak menentukan isi dan syarat kontrak sepanjang tidak menabrak undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

2. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Kontrak yang dibuat secara sah kedudukannya mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

3. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)
Kewajiban melaksanakan kontrak dengan kejujuran dan kepatutan.
4. Asas Konsensualisme
Perjanjian lahir dan mengikat sejak detik tercapainya kesepakatan (Nabila & Djayaputra, 2023).

Pada prinsipnya, perjanjian merupakan hubungan hukum berbasis kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang melahirkan hak, kewajiban, dan akibat hukum mengenai harta benda atau perbuatan tertentu. Berdasarkan Buku III KUHPerdara, keberadaan setiap kontrak wajib menjunjung tinggi empat asas fundamental yang saling mengikat, yaitu asas kebebasan berkontrak yang memberi ruang bagi para pihak menyusun syarat perjanjian, *pacta sunt servanda* yang menegaskan kekuatan hukum kontrak setara undang-undang, asas konsensualisme yang menandai sahnya perjanjian sejak detik tercapainya kata sepakat, serta asas itikad baik yang menuntut pemenuhan isi kontrak secara jujur dan patut.

C. Dasar Hukum dan Kedudukan *Lessor* dalam Sistem Hukum

Dasar hukum (*legal basis*) merupakan fondasi atau pijakan yuridis yang dijadikan acuan sah untuk melegitimasi suatu tindakan, kebijakan, atau hubungan keperdataan agar memiliki kekuatan mengikat di mata negara (Ismoyo, Abas, et al., 2025). Bagi *lessor* (pemberi sewa) di Indonesia, adanya dasar hukum yang kokoh berfungsi sebagai jaminan keamanan modal dan pengaman hak kepemilikan atas barang modal yang disewakan agar tidak hilang akibat risiko bisnis. Mengingat kegiatan *leasing* (sewa guna usaha) tidak diatur secara spesifik dalam kodifikasi hukum warisan kolonial seperti Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), maka legalitas operasi dan perlindungan hak-hak *lessor* berakar dan bermuara penuh pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) tentang Perikatan (Ismoyo, Triyono, et al., 2025).

Dalam memastikan kedudukan hukum *lessor* sebagai pemilik sah barang modal bernilai kuat di mata hukum, perjanjian *leasing* wajib memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara (Tradesa & Febriza, 2026). Syarat tersebut diklasifikasikan oleh para ahli hukum ke dalam dua kelompok besar, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif (Gumanti, 2012), Hal ini sangat menentukan nasib atau status kontrak apabila terjadi pelanggaran:

1. Syarat Subjektif
Meliputi kesepakatan para pihak (yang harus lahir secara sukarela tanpa paksaan, kekeliruan, atau penipuan) dan kecakapan bertindak (para pihak telah dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum). Jika syarat ini dilanggar, kontrak *dapat dibatalkan (voidable)*.
2. Syarat Objektif
Meliputi suatu hal tertentu (objek perjanjian harus jelas, seperti unit alat berat tipe tertentu) dan sebab yang halal (tujuan dan isi kontrak tidak boleh melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan). Jika syarat ini dilanggar, kontrak *batal demi hukum (null and void)* sejak awal.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris (lapangan), yaitu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat perilaku hukum nyata dari masyarakat atau lembaga pembiayaan dalam mengimplementasikan ketentuan hukum yang berlaku (Aksa et al., 2025). Pendekatan yang digunakan adalah deskripsi kualitatif untuk menarasikan hasil telaah atas permasalahan empiris yang ditemukan di lapangan.

Sumber data dalam penelitian ini diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari sumber pertama melalui penelitian lapangan (*field research*) di Kota Makassar, yang merupakan pusat pertumbuhan ekonomi dan industri pembiayaan di wilayah Sulawesi Selatan. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan para praktisi hukum perusahaan *leasing*, pengurus Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI) Sulawesi Selatan, serta sampel *lessor* yang menangani pembiayaan alat berat. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*).

Seluruh data yang telah dikumpulkan, baik data verbal hasil wawancara, maupun dokumen-dokumen hukum normatif, dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif dengan model interaktif. Selanjutnya, proses penarikan kesimpulan dilakukan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus, yakni efektivitas perlindungan hukum bagi *lessor* atas risiko wanprestasi *leasing* alat berat di Kota Makassar.

IV. HASIL PENELITIAN

A. Sengketa Perjanjian Leasing Alat Berat di Kota Makassar

Penelitian ini menemukan bahwa perlindungan hukum bagi pemberi sewa (*lessor*) saat ini dihadapkan pada dilema ketidakpastian akibat regulasi yang cenderung berpihak pada salah satu pihak saja. Kondisi ini sangat merugikan *lessor*, mengingat alat berat merupakan aset bergerak yang mengalami penyusutan nilai ekonomi dan fisik secara masif seiring bertambahnya jam operasional (*hour meter*). Ketika terjadi kredit macet, proses penyitaan unit melalui jalur pengadilan formal memakan waktu berbulan-bulan. Selama masa tunggu persidangan tersebut, hak modal *lessor* tercederai karena adanya risiko tinggi unit alat berat tetap dioperasikan secara ilegal di area tambang, disembunyikan, atau dirusak komponennya oleh penyewa (*lessee*).

Di sisi lain, tanggung jawab hukum korporasi *lessor* kini semakin diperketat. Terdapat tren hukum baru yang dapat menjatuhkan sanksi pidana kepada perusahaan pembiayaan jika pihak ketiga penagih (*debt collector*) melakukan tindakan kekerasan di lapangan. Risiko pidana ini memaksa industri *multifinance* untuk melakukan reformasi struktural total pada sistem dan prosedur penagihan internal mereka agar tetap berjalan sesuai koridor hukum. Untuk mengatasi lambatnya penegakan hukum represif di pengadilan, praktik *leasing* alat berat modern kini beralih menggunakan instrumen perlindungan alternatif sebagai komplementer guna menjaga kelangsungan usaha, yaitu:

1. Asuransi Alat Berat (*Heavy Equipment Insurance*)

Kontrak *leasing* saat ini mewajibkan penutupan asuransi kerugian total (*Total Loss Only*) maupun komprehensif. Langkah ini efektif untuk mengalihkan risiko finansial dan melindungi kepentingan hukum kedua belah pihak jika terjadi kecelakaan kerja di proyek, bencana alam, atau kehilangan unit.

2. Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK)

Berdasarkan hasil wawancara, untuk menghindari lambatnya eksekusi di Pengadilan Negeri, klausul kontrak *leasing* saat ini mulai jamak mengalihkan penyelesaian sengketa ke LAPS SJK. Jalur arbitrase ini dinilai jauh lebih efisien karena mampu memadukan perlindungan hak kreditur dengan proses pengambilan keputusan yang cepat, final, dan mengikat.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi *lessor* dalam industri *leasing* alat berat menghadapi dilema ketidakpastian akibat lambatnya birokrasi pengadilan formal dan adanya risiko sanksi pidana korporasi terkait tindakan represif *debt collector*. Untuk mengatasi penyusutan masif nilai aset akibat keterlambatan eksekusi unit yang macet, industri

multifinance melakukan reformasi sistem penagihan internal serta mengadopsi instrumen perlindungan alternatif yang lebih efisien. Mitigasi risiko tersebut diwujudkan secara efektif melalui kewajiban penutupan asuransi alat berat untuk mengalihkan risiko finansial, serta pengalihan klausul penyelesaian sengketa ke Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK) demi mendapatkan putusan yang cepat, final, dan mengikat.

B. Modus Operandi Lessee Nakal

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terjadinya tindakan wanprestasi ini secara langsung merugikan *lessor* secara finansial dan mengganggu arus kas perusahaan pembiayaan, sehingga perlunya perlindungan hukum yang tersedia bagi *lessor* atau pemberi sewa dalam melakukan perjanjian *leasing*. Melalui wawancara mendalam dengan praktisi hukum perusahaan pembiayaan di Makassar, ditemukan tiga faktor utama dan modus operandi dari pihak lessee (penerima sewa) yang menyebabkan tingginya angka sengketa alat berat yang menggantung tanpa penyelesaian:

1. **Penyembunyian dan Pemindahan Objek Jaminan (Lost Unit)**
Alat berat yang menjadi objek kontrak (seperti ekskavator dan buldozer) mayoritas dikirim dan dioperasikan di lokasi proyek pedalaman atau pertambangan. Ketika terjadi kemacetan pembayaran, lessee dengan sengaja memutus komunikasi, menyembunyikan unit, atau memindahkannya ke lokasi tambang ilegal yang sulit dijangkau secara administratif oleh tim penagih lessor.
2. **Praktik Gadai Gelap Bawah Tangan (STNK/Dokumen Only)**
Di tengah fluktuasi ekonomi sektor pertambangan, beberapa lessee yang tidak sanggup melanjutkan cicilan nekat memindahtangankan, menyewakan kembali, atau menggadaikan alat berat tersebut kepada pihak ketiga secara ilegal tanpa mendapatkan izin tertulis terlebih dahulu dari pihak lessor.
3. **Penggunaan Identitas Fiktif (Pinjam Nama)**
Ditemukan fakta adanya praktik penggunaan identitas individu lain atau legalitas perusahaan tiruan (*nominee*) untuk mengajukan fasilitas kredit alat berat. Ketika angsuran macet, pemilik identitas asli terbukti tidak mengetahui keberadaan fisik barang modal tersebut karena unitnya telah dibawa lari oleh pelaku utama.

C. Penerapan Instrumen Hukum oleh Lessor dalam Kontrak

Dari hasil penelitian, banyak responden mengungkapkan masalah penerapan implementasi perlindungan hukum bagi *lessor* (perusahaan pembiayaan) dalam perjanjian *leasing* didasarkan pada kombinasi aturan yang digunakan dalam Sistem Operasional Perusahaan (SOP) seperti KUH Perdata Pasal 1320 dan 1338, penerapan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, penerapan peraturan OJK nomor 35/POJK.05 tahun 2018 mengenai penyelenggaraan usaha perusahaan pembiayaan dan nomor 6/POJK.07/2012 mengenai perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan, serta peraturan Menteri Keuangan nomor 130/PMK.010/2012 tentang Pendaftaran Jaminan Fidusia bagi perusahaan pembiayaan, Putusan Mahkamah Konstitusi nomor : 18/PUU-XVII/2019 dan nomor : 2/PUU-XIX/2021. Diketahui bahwa secara hukum, barang modal tetap menjadi milik *lessor* hingga *lessee* (penyewa) melakukan hak opsi beli.

Peneliti juga mengamati bahwa keberadaan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) yang berguna menghindari kelambatan eksekusi di Pengadilan Negeri, klausul kontrak *leasing* alat berat saat ini jamak mengalihkan penyelesaian sengketa melalui LAPS Sektor Jasa Keuangan (LAPS SJK). Penyelesaian lewat jalur ini dianggap lebih selaras dengan asas efisiensi hukum karena memadukan perlindungan hak kreditur dengan kecepatan putusan yang bersifat final dan mengikat.

Dalam dokumen perjanjian sewa guna usaha alat berat yang diteliti di beberapa perusahaan pembiayaan di Makassar, ditemukan fakta bahwa pihak lessor secara seragam telah

memasukkan klausul-klausul baku pelindung, seperti klausul hak milik mutlak berada pada lessor, penentuan batas hari keterlambatan sebagai status wanprestasi otomatis, dan klausul pelarangan pengalihan objek. Selain itu, terhadap objek alat berat tersebut, pihak lessor telah melakukan tindakan preventif berupa pendaftaran jaminan ke Kantor Pendaftaran Fidusia guna menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia yang mencantumkan titel eksekutorial "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa implementasi perlindungan hukum bagi lessor di beberapa perusahaan pembiayaan di Makassar diterapkan secara komprehensif melalui integrasi aturan internal (SOP) yang berlandaskan pada Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata, UU Jaminan Fidusia, regulasi OJK, PMK pendaftaran fidusia, serta Putusan Mahkamah Konstitusi terkait.

B. Pembahasan

Tingginya angka sengketa alat berat yang menggantung—mencapai 40% pada tahun 2025—merupakan implikasi hukum langsung dari lahirnya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019. Sebelum putusan tersebut berlaku, lessor memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi mandiri secara sepihak (*parate executie*) dalam menarik alat berat yang mengalami kredit macet. Namun, Putusan MK ini mengubah peta hukum secara signifikan dengan menetapkan bahwa apabila lessee tidak mengakui adanya cedera janji (*wanprestasi*) dan keberatan menyerahkan objek jaminan secara sukarela, maka tindakan penarikan wajib dilakukan melalui permohonan penetapan eksekusi ke Pengadilan Negeri.

Ditinjau dari asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan, perubahan regulasi ini dinilai sangat merugikan pihak lessor. Karakteristik alat berat secara teknis membutuhkan biaya mobilisasi yang sangat besar, seperti penggunaan *heavy towing* dan pengamanan berlapis. Ketika proses penarikan harus menunggu antrean penetapan pengadilan yang memakan waktu berbulan-bulan, lessor dihadapkan pada risiko kerugian ganda (*double distress*):

1. Depresiasi Nilai Aset, dimana nilai ekonomis alat berat terus menyusut tajam seiring berjalannya waktu dan jam operasional.
2. Risiko Keamanan Objek dimana Meningkatnya potensi objek jaminan dipindah-tangankan atau digelapkan secara ilegal di wilayah pertambangan pedalaman yang sulit dijangkau.

Padahal, secara kontraktual, dokumen sewa guna usaha alat berat yang dibuat oleh lessor di Makassar telah mengikat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata), karena telah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu, tindakan lessee yang menggadaikan atau memindah-tangankan alat berat tanpa izin tertulis dari lessor tidak hanya memenuhi unsur *wanprestasi*, tetapi juga merupakan pelanggaran nyata terhadap Asas Itikad Baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata.

Lessee tidak memiliki dasar pembenaran apa pun dalam hukum kontrak untuk menolak penarikan unit ketika mereka terbukti gagal bayar bahkan kontrak dapat dianggap putus (Nasokha, 2024). Tindakan lessee yang memindahtangankan unit atau menggunakan identitas fiktif telah menggeser sengketa keperdataan ini ke dalam ranah hukum pidana murni, yaitu pemenuhan unsur penggelapan aset (Pasal 372 KUHP) dan tindak pidana jaminan fidusia (Pasal 36 UU No. 42/1999).

Selama ini, operasional lessor hanya bersandar pada aturan setingkat Peraturan Presiden (Perpres No. 9 Tahun 2009) dan Peraturan OJK, yang dalam hierarki perundang-undangan posisinya berada di bawah Undang-Undang. Ketiadaan regulasi setingkat UU yang

khusus mengatur leasing mengakibatkan aparat penegak hukum di daerah sering kali gamang dan ragu untuk menindak tegas lessee nakal. Aparat cenderung melihat sengketa ini sebagai sengketa konsumen perdata biasa, padahal telah terjadi kejahatan kerah putih berupa penggelapan barang modal berskala industri yang merusak kepastian hukum bisnis pembiayaan.

Jika dianalisis secara makro-struktural, mandulnya perlindungan hukum terhadap *lessor* bersumber dari adanya kekosongan hukum materiil (*rechtsvacuum*). Hingga tahun 2026, ekosistem lembaga pembiayaan di Indonesia belum diproteksi oleh Undang-Undang khusus (*Lex Specialis*) dan hanya bersandar pada regulasi setingkat Peraturan Presiden serta Peraturan OJK.

Secara normatif-preventif, *lessor* adalah pemilik sah dari barang modal tersebut dan memegang sertifikat jaminan fidusia yang menurut UU No. 42 Tahun 1999 memiliki kekuatan eksekutorial langsung (*parate executie*) yang setara dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Namun, fakta empiris di Kota Makassar menunjukkan perlindungan ini mandul di tingkat represif. Ketika lessee menolak menyerahkan unit dan menggunakan jasa pihak ketiga (oknum ormas atau LSM) untuk melakukan perlawanan fisik di lapangan, kedudukan hukum *lessor* didegradasi. Akibatnya, unsur kepastian hukum (*Rechtssicherheit*) dan kemanfaatan hukum (*Zweckmassigkeit*) yang menjadi pilar utama penegakan hukum tidak dapat dinikmati oleh *lessor* selaku pemilik modal.

Menurut Teori Roscoe Pound (*Law as a tool of social engineering*), hukum seharusnya mampu merekayasa dan melindungi iklim investasi pembiayaan demi keberlangsungan ekonomi (Diva et al., 2025). Sundari menyatakan bahwa hukum idealnya dibuat sebagai alat merekayasa masyarakat (Sundari et al., 2024). Namun, melalui penelitian ini menemukan bahwa sistem hukum Indonesia mengalami kekosongan hukum materiil (*rechtsvacuum*) karena hingga tahun 2026 belum memiliki Undang-Undang khusus (*Lex Specialis*) yang memodifikasi industri leasing.

Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum, menggunakan Teori Perlindungan Hukum dari Philipus M. Hadjon (Bediona et al., 2024), maka terlihat jelas terjadinya kelumpuhan pada fungsi perlindungan hukum represif (penindakan setelah sengketa) bagi pihak *lessor*, meskipun perlindungan hukum preventifnya (pencegahan melalui kontrak baku dan sertifikat fidusia) sudah dirancang dengan sangat kuat.

Berdasarkan asas hierarki perundang-undangan, regulasi ini memiliki daya ikat yang lemah. Kebaruan argumentasi hukum (*legal loophole analysis*) dalam studi ini menegaskan bahwa absennya kodifikasi hukum setingkat UU mengakibatkan aparat penegak hukum di daerah sering kali gamang dan ragu untuk melakukan tindakan represif tegas, karena terjebak dalam dogma bahwa sengketa *leasing* adalah urusan keperdataan privat biasa.

V. KESIMPULAN

Implementasi perlindungan hukum terhadap *lessor* dalam perjanjian *leasing* alat berat di Kota Makassar menunjukkan kesenjangan yang signifikan, di mana perlindungan hukum preventif melalui kontrak baku dan sertifikat fidusia terbukti sudah sangat kuat, namun perlindungan hukum represifnya mengalami kelumpuhan di tingkat eksekusi lapangan pasca-Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019 yang diperparah oleh maraknya praktik gadai gelap serta kekosongan regulasi setingkat Undang-Undang; implikasinya, ketidakpastian hukum dan tingginya angka sengketa yang menggantung (mencapai 40% pada tahun 2025) ini tidak hanya menimbulkan kerugian finansial yang masif akibat penyusutan nilai aset barang modal, tetapi juga mendegradasi kepercayaan pemilik modal untuk mendanai sektor industri infrastruktur dan pertambangan di wilayah Sulawesi Selatan.

Implikasi penelitian ini menunjukkan adanya kekosongan hukum materiel (*rechtsvacuum*) dan kelumpuhan perlindungan represif bagi *lessor* akibat pergeseran peta hukum pasca-Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019, sehingga kemudian ini dapat memperkaya kajian hukum ekonomi mengenai batas sengketa perdata privat dan pidana penggelapan. Dalam praktiknya, hasil studi ini menjadi dasar urgensi pembentukan Undang-Undang Lembaga Pembiayaan (*Lex Specialis*) sekaligus mendorong industri *multifinance* di Sulawesi Selatan untuk mereformasi SOP manajemen risiko, khususnya dengan mengoptimalkan instrumen mitigasi alternatif asuransi alat berat dan pengalihan klausul sengketa melalui LAPS SJK demi menghindari kelambatan eksekusi pengadilan, menjaga stabilitas *cash flow*, dan menjamin kepastian investasi di sektor infrastruktur.

DAFTAR PUSTAKA

- Aksa, F. N., Widia, S. M., & Hanani, S. (2025). Perbandingan Metode Penelitian Yuridis Normatif Dan Yuridis Empiris: Penelitian Di Uin Sjech M Djamil Djambek. *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 12(6), 2226–2236.
- Arifin, M. (2020). Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1), 66–82.
- Bediona, K., Herliansyah, M. R. F., Nurjaman, R. H., & Syarifuddin, D. (2024). Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 2(01).
- Diva, R., Nabila, A. N., Wulansari, T., & Indriani, M. (2025). Filsafat Hukum dalam Perspektif Roscoe Pound. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 4(01).
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01).
- Gunawan, D. (2023). *Justice Collaborator Dalam Perspektif Kepastian Hukum*. Magister Ilmu Hukum.
- Ismoyo, J. D., Abas, G. H., Judijanto, L., Irsan, I., Topan, M., & Mamonto, A. A. N. (2025). *Dasar-Dasar Hukum: Pedoman Hukum di Indonesia*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Ismoyo, J. D., Triyono, S., Kamilah, A., Isnayani, I., & Hakim, A. (2025). *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Jamil, K., & Nury & Rumawi, R. (2020). Implikasi asas pacta sunt servanda pada keadaan memaksa (*force majeure*) dalam hukum perjanjian indonesia. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(7), 1044–1054.
- Nabila, A. P., & Djayaputra, G. (2023). Urgensi pelaksanaan kebebasan berkontrak dalam merumuskan perjanjian guna mewujudkan keadilan bagi para pihak. *UNES Law Review*, 6(2), 4072–4080.
- Nasokha, S. H. (2024). *PENYELESAIAN SENGKETA PENARIKAN OBJEK LEASING SECARA PAKSA*-Damera Press. Damera Press.
- Pramesworo, I. S. (2026). PETA STATISTIK PDB NASIONAL INDONESIA 2025–2026: ANALISIS DESKRIPTIF STRUKTUR PERTUMBUHAN EKONOMI, KONTRIBUSI SEKTOR UTAMA, DAN PROYEKSI NILAI NOMINAL BERDASARKAN DATA BPS, BI, SERTA IMF DALAM KONTEKS PEMULIHAN PASCA-PANDEMI. *JEBIMAN: Jurnal Ekonomi, Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, 4(2), 156–163.
- Rondonuwu, P. M. (2023). *Teori Hukum: dari Eksistensi ke Rekonstruksi*. PT. RajaGrafindo Persada.
- Rusdiana, Y., Maryano, M., & Yani, A. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sehubungan dengan Peralihan dari Objek Sewa Guna Usaha Menjadi Sewa Beli. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(9), 3696–3709.

- Rusyono, O. (2025). Pondasi Kebijakan Pembangunan IKN Dalam Mencapai Indonesia Emas 2045. *Jurnal Sosial Teknologi*, 5(10), 4150–5065.
- Serlika Aprita, S. H., Rio Adhitya, S. T., & SH, M. K. (2022). *Hukum Lembaga Keuangan dan Perbankan*. Prenada Media.
- Setiawan, M. D., & Babussalam, B. (2026). PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMUTUSAN RELASI KERJA DALAM GIG ECONOMY MENURUT TEORI PHILIPUS M. HADJON: LEGAL PROTECTION FOR TERMINATION OF EMPLOYMENT RELATIONS IN THE GIG ECONOMY ACCORDING TO PHILIPUS M. HADJON THEORY. *journal presumption of law*, 8(1), 59–79.
- Sundari, N., Luthfiyah, F. Z., & Rahmawati, W. (2024). Peran Hukum Sebagai Alat Rekayasa Masyarakat Menurut Roscoe Pound. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 2(01).
- Tradesa, A., & Febriza, M. J. (2026). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Leasing di Indonesia. *Retorika: Journal of Law, Social, and Humanities*, 4(2), 55–68.