

**IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA
PERJANJIAN SEWA ALAT BERAT
(STUDI ANALISIS PADA PT JAYA JASA SARANA KARAWANG)**

TESIS



Oleh :

IZATUS SYAFA'AT

NIM : 20302000177

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA
PERJANJIAN SEWA ALAT BERAT
(STUDI ANALISIS PADA PT JAYA JASA SARANA KARAWANG)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Magister Ilmu Hukum



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA
PERJANJIAN SEWA ALAT BERAT
(STUDI ANALISIS PADA PT JAYA JASA SARANA KARAWANG)**

TESIS



Oleh :

IZATUS SYAFA'AT

NIM : 20302000177

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Disetujui oleh :
Pembimbing I Tanggal,

Dr. Hj. Peni Rinda Listvowati, S.H., M.Hum.
NIDN : 06-1807-6001

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.
NIDN : 06-1710-6301

**IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA
PERJANJIAN SEWA ALAT BERAT
(STUDI ANALISIS PADA PT JAYA JASA SARANA KARAWANG))**

TESIS

Oleh :


IZATUS SYAFA'AT

NIM : 20302000177
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Bisnis

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal **25 Agustus 2023**
Dan dinyatakan : **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,


Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.
NIDN: 06-2105-7002

Anggota I,


Dr. Hj. Peni Rinda Listyowati, S.H., M.Hum.
NIDN : 06-1807-6001

Anggota II


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum



Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.
NIDN : 06-1710-6301

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : IZATUS SYAFA'AT

NIM : 20302000177

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA
PERJANJIAN SEWA ALAT BERAT
(STUDI ANALISIS PADA PT JAYA JASA SARANA KARAWANG)**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 4 September 2023

Yang menyatakan,



(IZATUS SYAFA'AT)

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	:	IZATUS SYAFA'AT
NIM	:	20302000177
Program Studi	:	MAGISTER HUKUM
Fakultas	:	FAKULTAS HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

**IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA
PERJANJIAN SEWA ALAT BERAT
(STUDI ANALISIS PADA PT JAYA JASA SARANA KARAWANG)**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 4 September 2023

Yang menyatakan,



10000
METERAI
TEMPEL
5523AKX547910941

(IZATUS SYAFA'AT)

*Coret yang tidak perlu

ABSTRAK

Kesepakatan dalam perjanjian akan menimbulkan akibat hukum, dalam penyelenggaraan jasa konstruksi tidak lepas dari sewa-menyewa alat berat, faktanya tidak jarang terjadi penyimpangan terhadap perjanjian yang telah disepakati, padahal perjanjian yang dibuat secara sah mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, sehingga terdapat fenomena hukum yang terjadi yaitu mengenai pemenuhan terhadap asas *pacta sunt servanda* dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh PT. Jaya Jasa Sarana dengan para klien. Tesis ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis implementasi asas *pacta sunt servanda* terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana, serta untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi dalam implementasi asas *pacta sunt servanda* terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana.

Jenis penelitian tesis ini merupakan penelitian hukum sosiologis atau empiris dengan metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif-analitis*, dengan jenis data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data menggunakan data primer berupa observasi atau pengamatan dan wawancara (*interview*) serta data sekunder melalui studi pustaka. Data dianalisis secara kualitatif dengan pola berpikir induktif.

Hasil penelitian menunjukan bahwa Itikad baik menjadi landasan dalam mengimplementasikan perjanjian baik sewa maupun kontrak kerja oleh para pihak. Moralitas dan kepatutan menjadi landasan utama pada konsep itikad baik dalam Islam sehingga akhlak yang baik harus menjadi motivasi. Akan tetapi mengingat adanya pemutusan kontrak dengan sepihak, wanprestasi, serta *retensi* yang tidak dibayarkan penuh, maka implementasi asas *pacta sunt servanda* pada perjanjian sewa alat berat ataupun kontrak kerja tidak sesuai atau bertentangan dengan konsepsi asas *pacta sunt servanda* yaitu sebuah asas fundamental dalam perjanjian yang mengandung arti kekuatan mengikatnya perjanjian. Faktor yang dapat mejadi penghambat atas implementasi asas *pacta sunt servanda* dapat dianalisa menjadi dua gambaran umum yakni faktor internal kurangnya sumber daya manusia dalam bidang Legal perusahaan dan faktor eksternal adanya sabotase dari kompetitor atau pihak luar. Solusi yang diterapkan oleh pihak JJS yaitu: Lebih ketat dalam menganalisa kontrak kerja utamanya tentang klausul yang ada dalam kontrak, baik yang akan direncanakan, sudah dilaknasakan, pasca dilaksanakan; mengadministrasi secara utuh dan teliti dokumen-dokumen seperti penagihan, kwitansi, *invoice*, faktur pajak, dan lain-lain; meningkatkan *knowledge* dalam hal kontrak kerja dan keperdataan. Dalam kontrak konstruksi akan ada kemungkinan timbulnya sengketa, salah satu klausul yang wajib dibuat adalah tentang penyelesaian perselisihan atau sengketa. Saran dari peneliti untuk solusi dari hambatan yang dihadapi yaitu agar lebih menekankan fungsi kontrol agar meminimalisir sabotase dari pihak kompetitor dan mengikuti urutan prosedur melaksanakan kontrak sebelum memastikan kontrak ditanda tangani.

Kata Kunci : *Implementasi, Asas Pacta Sunt Servanda, Perjanjian Sewa, Alat Berat*

ABSTRACT

The agreement in the agreement will give rise to legal consequences, in the implementation of construction services cannot be separated from the rental of heavy equipment, the fact is that it is not uncommon for deviations from the agreement that has been agreed upon, even though the agreement made is legally binding and applies as law for both parties, so that there is a legal phenomenon that occurs, namely regarding the fulfillment of the pacta sunt servanda principle in every agreement made by PT. Jaya Jasa Sarana with clients. This thesis aims to identify and analyze the implementation of the principle of pacta sunt servanda to the heavy equipment rental agreement at PT. Jaya Jasa Sarana, as well as to find out and analyze the obstacles and solutions in implementing the pacta sunt servanda principle of the heavy equipment rental agreement at PT. Jaya Jasa Facility.

This type of thesis research is a sociological or empirical legal research using an empirical juridical approach. The specification of this research is descriptive-analytical in nature, with primary data and secondary data consisting of primary legal material, secondary legal material, and tertiary legal material. Methods of data collection using primary data in the form of observations or observations and interviews (interviews) as well as secondary data through literature study. The data were analyzed qualitatively with an inductive thinking pattern.

The results of the study show that good faith is the basis for implementing agreements, both leases and work contracts by the parties. Morality and propriety are the main basis for the concept of good faith in Islam so that good morals must be a motivation. However, given the existence of unilateral contract terminations, defaults, and retentions that are not paid in full, the implementation of the pacta sunt servanda principle in heavy equipment rental agreements or work contracts is not appropriate or contradicts the conception of the pacta sunt servanda principle, namely a fundamental principle in agreements containing meaning of the binding force of the agreement. Factors that can become obstacles to the implementation of the pacta sunt servanda principle can be analyzed into two general descriptions, namely internal factors, lack of human resources in the field of corporate legal and external factors, sabotage from competitors or outsiders. The solutions implemented by JJS are: Be more stringent in analyzing the main work contract regarding the clauses in the contract, both those that will be planned, already implemented, post-implemented; completely and thoroughly administer documents such as billing, receipts, invoices, tax invoices, etc.; increase knowledge in terms of employment contracts and civil law. In a construction contract there will be the possibility of disputes arising, one of the clauses that must be made is regarding the settlement of disputes or disputes. Suggestions from researchers for solutions to the obstacles encountered are to place more emphasis on the control function in order to minimize sabotage from competitors and follow the sequence of procedures for implementing contracts before ensuring the contract is signed.

keywords : Implementation, Pacta Sunt Servanda Principle, Rental Agreement, Heavy Equipment

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang melimpahkan banyak rahmat, kasih sayang, dan hidayah-Nya kepada semua makhluk ciptaan. Berkat kuasa-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul **“IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA PERJANJIAN SEWA ALAT BERAT (STUDI ANALISIS PADA PT JAYA JASA SARANA KARAWANG)”**.

Sholawat serta salam tidak lupa selalu tercurah kepada junjungan kita baginda Nabi besar Muhammad SAW, beserta para keluarga dan sahabatnya yang telah menuntun kita dari zaman kegelapan kepada zaman yang terang benderang. Sehingga kita dapat merasakan zaman yang penuh keindahan ini.

Penulisan tesis ini, tentu dalam persiapan maupun pelaksanaan tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak terutaman kedua orang tua yaitu ayahanda tercinta H. Syafi’i dan ibunda tercinta Hj. Nur Azizah serta seluruh keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan moril maupun materil, serta doa yang selalu terpanjat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir penulisan karya ilmiah tesis sebagai salah satu syarat kelulusan dan sebagai salah satu syarat dalam mendapatkan gelar magister hukum (M.H.). Oleh karena itu, saya sebagai penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultras Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. dan Dr. Andri Winjaya laksana, S.H., M.H. selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Seluruh Dosen Fakultras Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak terhitung berharganya, semoga ilmu yang diajarkan dapat menjadi bekal hidup penulis.

5. Seluruh staf dan karyawan akademik serta perpustakaan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membantu serta memberikan fasilitas dalam mencari berbagai literatur yang terkait dengan penelitian tesis ini.
6. Dr. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing tesis, yang telah memberikan bimbingan, arahan, motivasi, dorongan, serta kritikan dalam proses penulisan tesis.
7. Istri tercinta Rohmatul Hasanah yang telah memberikan dukungan moril maupun materil, arahan, bimbingan, serta doa yang selalu terpanjat kepada penulis.
8. Teman-teman dan sahabat-sahabat serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini yang tak mampu disebutkan satu persatu, yang senantiasa memberikan dorongan, menemani disaat gelisah, dan juga memberikan dukungan dalam penulisan tesis ini semoga Allah membalasnya. Amiin

Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan setiap pembaca pada umumnya serta menjadi amal baik disisi Allah SWT. Semoga setiap bantuan doa, motivasi dan semangat yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Semarang, 25 Juni 2023

Penulis

Izatus Syafa'at

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teoretis.....	18
G. Metode Penelitian.....	37
H. Sistematika Penulisan Tesis.....	45
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	46
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa.....	70

C. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa-Menyewa Dalam Perspektif Islam.....	80
--	----

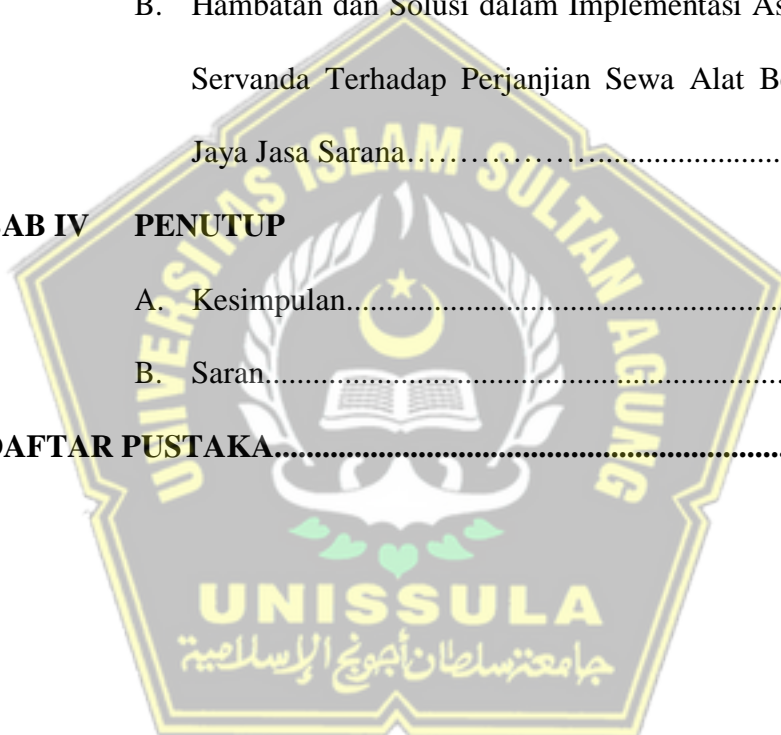
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda Terhadap Perjanjian Sewa Alat Berat pada PT. Jaya Jasa Sarana.....	88
B. Hambatan dan Solusi dalam Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda Terhadap Perjanjian Sewa Alat Berat pada PT. Jaya Jasa Sarana.....	97

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	115
B. Saran.....	116

DAFTAR PUSTAKA.....	118
----------------------------	------------



DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1: Pedoman Wawancara Penelitian di PT Jaya Jasa Sarana
2. Lampiran 2: Surat Permohonan Pengajuan Judul Tesis
3. Lampiran 3: Surat Keterangan Penelitian
4. Lampiran 4: Dokumentasi



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pancasila sebagai landasan filosofis bangsa Indonesia memiliki cita-cita luhur serta pedoman dalam berbangsa dan bernegara yang mengandung kaidah dan norma dalam menjalankan kehidupan bermasyarakat. Sebagai suatu negara hukum, dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) amandemen ke empat Pasal 1 ayat (3) menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”, yang berarti bahwa negara sebagai sebuah komponen yang utuh dengan kekuasaannya dapat mengatur serta menyelenggarakan suatu masyarakat sesuai dengan atauran yang tersusun dalam sebuah sistem, sehingga dapat menentukan apa yang boleh serta tidak boleh dilakukan oleh warga sebagai bagian dari kehidupan bermasyarakat.

Pembentukan pemerintahan negara salah satunya bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, amanat tersebut juga telah dijabarkan dalam UUD 1945 Pasal 33 yang mana merupakan amanat dari konstitusi yang mendasari pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan dibidang perekonomian. Hal tersebut berpengaruh terhadap pembangunan perekonomian dengan melalui kegiatan pembangunan yang salah satunya pada bidang jasa konstruksi guna menopang pembangunan ekonomi nasional. Pembangunan nasional sendiri memiliki tujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Sesuai dengan tujuan pembangunan tersebut maka kegiatan pembangunan baik fisik maupun non fisik memiliki peranan yang sangat penting bagi kesejahteraan masyarakat. Sektor jasa konstruksi merupakan kegiatan masyarakat dalam mewujudkan pembangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan dan menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.¹ Selain berperan mendukung berbagai bidang pembangunan, jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan secara luas mendukung perekonomian nasional.

Perkembangan perekonomian yang semakin pesat serta majunya ilmu pengetahuan dan teknologi, membuat semakin banyak pula perusahaan-perusahaan berkompetisi untuk melakukan kegiatan-kegiatan usaha dengan sebaik mungkin. Kegiatan usaha perusahaan tersebut bisa dalam bentuk industri barang maupun jasa. Industri barang adalah perusahaan yang menghasilkan barang sebagaimana industri sepatu, tas, pakaian, dan lain-lain, sedangkan industri jasa adalah perusahaan yang memberikan layanan jasa kepada konsumen yang membutuhkan, sebagai contoh notaris, dokter, pengacara, serta sektor jasa konstruksi yang diantaranya berupa jasa penyewaan alat berat.

Penyelenggaraan jasa konstruksi dilaksanakan berlandaskan pada asas keadilan, profesionalitas, kemitraan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan, serta

¹ Penjelasan atas Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

berwawasan lingkungan. Dalam setiap proses pengerjanya, industri konstruksi tidak terlepas dari sarana peralatan alat berat, hal tersebut guna membantu pekerjaan agar dapat terlaksana dengan baik. Sehingga dengan adanya keadaan tersebut membuka peluang kepada perusahaan khususnya yang bergerak pada bidang jasa konstruksi untuk membantu dalam proyek pengerjaan konstruksi berupa memberikan layanan penyewaan alat berat seperti *Crane, Trailer, Lowbed, Dolly, Bogie*, dan lain sebagainya.

Berangkat dari keadaan tersebut maka dapat melahirkan hubungan antar individu baik sebagai kontraktor maupun subkontraktor yang berupa perjanjian sewa sebagaimana yang diatur dan menimbulkan akibat hukum. Hukum perjanjian di Indonesia sendiri masih menggunakan peraturan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Dalam hukum perdata, perjanjian merupakan suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang berisi janji-janji secara timbal balik yang diakui oleh hukum atau pelaksanaannya diakui sebagai kewajiban hukum dan mempunyai unsur asing, unsur asing yang dimaksud tersebut adalah subjeknya atau objek yang diperjanjikan atau sistem hukumnya.² Sedangkan perjanjian sendiri adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam masa satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan akan janji tersebut.³

² Umar Said Sugianto, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 303.

³ Prodjodikoro Wirjono, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Jakarta, hlm. 11.

Dalam perkembangannya, terutama dalam kegiatan usaha, pada umumnya perjanjian dilakukan secara tertulis, perjanjian atau kontrak yang telah diatur dalam KUHPerdota seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, pemberian kuasa penanggungan utang, perjanjian utang-utangan, dan perdamaian.⁴ Di luar KUHPerdota kini telah berkembang berbagai perjanjian atau kontrak baru, seperti *leasing*, beli sewa, *franchise*, *surrogate mother*, *production sharing*, *joint venture*, dan lain sebagainya.⁵

Kesepakatan dalam perjanjian akan berdampak hubungan hukum yang mana dijalin antara dua orang atau lebih yang bersepakat dapat menimbulkan akibat hukum,⁶ salah satu perbuatan atau hubungan hukum tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa. Kata sepakat mengadakan perjanjian memiliki arti bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan berkehendak, para pihak tidak mendapatkan suatu tekanan yang dapat mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan pada suatu hubungan tersebut.⁷ Perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.”

⁴ Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 35.

⁵ Salim H S, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di luar KUHPerdota*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 157.

⁶ Mertokusumo Soedikno, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 117.

⁷ Saliman Abdul R, 2010, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta, hlm. 89.

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa merupakan orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.⁸ Perjanjian sewa-menyewa banyak dipergunakan oleh banyak pihak pada umumnya, karena perjanjian ini dapat menguntungkan para pihak, baik itu pihak penyewa maupun yang menyewakan. Dimana pihak penyewa dapat diuntungkan dengan nilai guna dan manfaat benda dari benda yang disewakan untuk memenuhi kebutuhannya dan yang menyewakan dapat diuntungkan dengan memperoleh ongkos sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa, sehingga dalam hal ini perjanjian penyewaan sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerdota.

Benda yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa bisa bermacam-macam, mulai dari mobil, bus, hingga tak terkecuali alat-alat berat yang sering digunakan dalam pembangunan gedung, jalan, jembatan dan kegiatan-kegiatan lainnya yang membutuhkan dukungan alat-alat berat. Kini alat berat tidak hanya dapat diperoleh dengan cara membeli saja, melainkan juga digunakan dengan sistem menyewa. Hal ini tentu saja menguntungkan, mengingat alat-alat berat harganya sangat tinggi, perjanjian sewa-menyewa menjadi dasar dari penyewaan

⁸ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, Surabaya, hlm. 2.

atau penggunaan sementara alat-alat berat yang akan dipakai. Namun dalam perjanjian penyewaan tersebut tidak jarang terjadi penyimpangan terhadap hukum atau pelanggaran hukum karena ada pihak yang dirugikan atau pihak lain yang merasa tidak puas dengan suatu kesepakatan atau perjanjian yang telah disepakati.

Dibutuhkan sebuah mekanisme penyewaan yang efektif sehingga lebih lanjut dapat menghindarkan diri dari permasalahan-permasalahan dikemudian hari. Apabila permasalahan tersebut tetap terjadi, maka diperlukan sebuah dasar hukum penyelesaian yang lebih efektif sehingga asas keadilan dapat ditegakkan. Dengan mekanisme dalam bentuk kontrak perjanjian sewa, maka pada dasarnya kedudukan masing-masing pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa harus dikembalikan pada konsep-konsep dasar hukum perikatan sebagaimana dalam perjanjian yang mana terdapat asas-asas yang menjadi dasar pelaksanaannya.

Dari berbagai macam asas yang ada dalam perjanjian, asas *pacta sunt servanda* dianggap sebagai suatu asas fundamental karena asas tersebut melandasi lahirnya suatu perjanjian. *Pacta sunt servanda* berasal dari bahasa latin yang berarti 'janji harus ditepati' (*agreements must be kept*), sehingga dalam hukum positif rumusan normanya menjadi setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas *pacta sunt servanda* atau yang kerap disebut sebagai kekuatan mengikatnya perjanjian dapat terlihat dari redaksional Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Pasal tersebut dapat dimaknai bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak (tidak bertentangan dengan undang-undang) mengikat pada kedua belah pihak serta tidak

dapat ditarik kembali, kecuali dengan adanya persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang.⁹

Mengingat latar belakangnya yang lahir dari hukum gereja, maka dalam asas *pacta sunt servanda* setiap perjanjian yang dibuat secara sah bersifat sangat sakral bagi para pihak yang telah bersepakat didalamnya. Selain itu, asas *pacta sunt servanda* juga dapat dimaknai bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak sebagaimana layaknya kekuatan sebuah undang-undang. Dengan demikian pihak ketiga manapun tidak dapat dengan mudahnya memberikan intervensi terhadap substansi maupun pelaksanaan kontrak yang sudah dibuat secara sah oleh para pihak.¹⁰ Keterkaitan asas tersebut dengan unsur keagamaan dalam sistem hukum *Anglo Saxon* sering dikenal dengan istilah “kesakralan kontrak” (*sanctity of contract*). Dalam konsep kesakralan kontrak tersebut maka yang paling utama adalah mematuhi isi kontrak.¹¹ Begitu juga dalam Islam yang mana terkandung dalam surat Al-Maidah ayat 1 (Q.S. 5:1), yang berbunyi:

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akat-akat itu...”

Ayat tersebut berisi perintah Allah kepada orang yang beriman untuk memenuhi janji-janji yang telah dibuat dengan Allah maupun dengan sesama manusia lainnya, sehingga esensi dari ayat tersebut mengandung pengertian yang

⁹ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hlm. 139.

¹⁰ Salim H S, 2010, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.

¹¹ Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 214.

sakral dari suatu perjanjian atau kontrak supaya janji-janji yang telah dibuat agar ditunaikan tanpa adanya suatu pengingkaran dari para pembuat kontrak.

Apabila kedepannya terdapat klausul lain yang ingin dibuat dan diberlakukan setelah kontrak disepakati maka sepatutnya dengan landasan itikad baik dilakukan negosiasi ulang atau renegotiasi oleh masing-masing pihak yang bersepakat didalamnya untuk menghasilkan kesepakatan tambahan atau *addendum*. Supaya permasalahan sengketa dalam bidang perjanjian kontak jasa konstruksi tidak dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antara pihak-pihak dalam perjanjian. Semakin meningkatnya perkembangan dalam bisnis konstruksi dan maraknya pembangunan khususnya dibidang konstruksi, maka permintaan akan kebutuhan alat berat semakin meningkat. Dengan sendirinya membuka peluang bagi pengusaha yang ada dibidang jasa konstruksi untuk membuka usaha penyewaan alat berat. Dalam penyewaan alat berat ada suatu perjanjian antara dua belah pihak untuk penyewaan alat berat tersebut.

Faktanya pada proyek sering terjadi masalah dalam melakukan perjanjian sewa menyewa khususnya dalam perjanjian sewa menyewa alat berat. Sebagai sebuah perusahaan yang bergerak dibidang jasa penyewaan alat-alat berat, PT. Jaya Jasa Sarana (selanjutnya disebut JJS) pun sudah sering melakukan perjanjian sewa-menyewa alat berat dengan para pihak yang bersangkutan. Alat berat yang dimiliki oleh JJS pun bervariasi jenisnya, diantaranya yaitu *Crane, Trailer, Lowbed, Dolly, Bogie, Excavator*, dan lain sebagainya.

Tujuan dari diadakanya perjanjian sewa-menyewa oleh JJS adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan

berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Maka sangatlah perlu dilakukan perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan guna mencapai tujuan yang diinginkan. Diantara permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa alat berat dan khususnya pada JJS yaitu spesifikasi alat berat yang tidak sesuai dengan kriteria yang dibutuhkan, pembatalan perjanjian secara sepihak oleh penyewa, serta penundaan pembayaran dari jatuh tempo yang telah disepakati atau wanpretasi, dan lain sejenisnya. Sehingga terdapat fenomena hukum yang terjadi yaitu mengenai pemenuhan asas *pacta sunt servanda* dalam setiap kontrak kerja antara JJS dengan para *client*, yang mana dalam setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku dan mengikat para pihak yang bersepakat, sebagaimana yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan uraian yang penulis gambarkan pada latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik melakukan sebuah penelitian dengan judul “implementasi asas *pacta sunt servanda* pada perjanjian sewa alat berat (studi analisis pada PT. Jaya Jasa Sarana Karawang)”.

B. Rumusan Masalah

Setelah peneliti melihat latar belakang masalah, maka dapat peneliti tarik perumusan masalah sebagaimana beriku:

1. Bagaimana implementasi asas *pacta sunt servanda* terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana?
2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam implementasi asas *pacta sunt servanda* terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang masalah dan perumusan masalah di atas, maka dapat diambil tujuan dari penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi asas pacta sunt servanda terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi dalam implementasi asas pacta sunt servanda terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu bahan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hal ilmu hukum bisnis yang berkaitan tentang perjanjian sewa menyewa khususnya pada sewa menyewa alat berat di PT. Jaya Jasa Sarana Karawang.
 - b. Untuk memenuhi tugas penelitian tesis, sebagai syarat menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat agar supaya masyarakat yang melaksanakan perjanjian sewa menyewa terkhusus pada sektor jasa konstruksi dapat memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas tentang mekanisme prosedur serta hak dan kewajiban yang lahir akibat dari perjanjian sewa menyewa dan tanggung jawab masing-masing pihak apabila terjadi sengketa.

b. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah kepustakaan dan bahan bacaan serta dapat dipakai sebagai acuan terhadap kajian-kajian penelitian sejenis berikutnya.

E. Kerangka Konseptual

1. Implementasi

Menurut pengertian Kamus Besar Bahasa Indonesia, implemementasi adalah pelaksanaan atau penerapan.¹² Sedangkan pengertian secara umum dari implementasi yaitu suatu tindakan atau pelaksanaan rencana yang telah disusun cermat dan rinci (matang).

Kata implementasi sendiri berasal dari bahasa Inggris "*to implement*" artinya mengimplementasikan. Tak hanya sekedar aktivitas, implementasi merupakan suatu kegiatan yang direncanakan serta dilaksanakan dengan serius juga mengacu pada norma-norma tertentu guna mencapai tujuan kegiatan, yang

¹² Dikutip dari "<https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/implementasi>", diakses pada 11 Juli 2023.

mana tujuan dari implementasi yakni menerapkan dan mewujudkan sebuah rencana yang sudah disusun agar bisa berwujud secara nyata.

Dalam wikipedia implementasi adalah realisasi aplikasi, pelaksanaan rencana, ide, model, desain, spesifikasi, standar, algoritma, kebijakan, atau administrasi atau pengelolaan proses atau tujuan.¹³ Secara teknik implementasi juga bertujuan untuk menerapkan sebuah kebijakan yang ada dalam susunan rencana sehingga implementasi menjadi bagian penting dalam penerapan sebuah sistem. Dalam kalimat lain implementasi itu sebagai penyedia sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menyebabkan dampak terhadap sesuatu, sesuatu tersebut dilaksanakan agar timbul dampak berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan serta kebijakan yang telah dibuat oleh lembaga pemerintah dalam kehidupan bernegara.

2. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan asas pacta sunt servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas pacta sunt servanda termuat dalam redaksional Pasal 1338 ayat (1) KUPerdata yang menyatakan sebagai berikut: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak didalamnya sejajar dengan kekuatan undang-undang. Pacta sunt servanda secara harfiah berarti bahwa “kontrak itu

¹³ Dikutip dari "<https://en.wikipedia.org/wiki/Implementation>", diakses pada 11 Juli 2023.

mengikat” secara hukum atau dalam istilah lengkapnya yaitu *pacta convent quae neque contra leges neque dalo malo inita sunt omnimodo observanda sunt* yang berarti suatu kontrak yang tidak dibuat secara ilegal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti.¹⁴

Asas *pacta sunt servanda* ini pada mulanya dikenal dengan hukum gereja yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian dapat terjadi apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah, hal ini mengundang makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan.¹⁵ Keterkaitan asas tersebut dengan unsur keagamaan dalam sistem hukum *Anglo Saxon* dikenal dengan istilah “kesakralan kontrak” (*sanctity of contract*). Dalam konsep kesakralan kontrak tersebut maka yang paling utama adalah mematuhi isi kontrak, kecuali dalam hal-hal tertentu yang sangat terbatas sebagaimana teori *clausa rebus sic stantibus* yang mengajarkan bahwa kontrak tidak dipatuhi (dapat diubah) ketika dalam perkembangannya terjadi kejadian-kejadian yang sangat berbeda dengan ketika dahulu kontrak dibuat.¹⁶

Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah (Pasal 1320 BW) mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum (hakim, jurusita).¹⁷ Ketentuan tersebut pada dasarnya memberikan pengakuan terhadap

¹⁴ Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 210.

¹⁵ Salim H S, *Op. Cit.*, hlm. 11.

¹⁶ Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 214.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 111.

kebebasan dan kemandirian para pihak dalam membuat perjanjian untuk bebas menentukan: (i) isi, (ii) berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, (iii) dengan bentuk tertentu atau tidak, dan (iv) bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.¹⁸

Sehubungan dengan pasal 1338 ayat (1) tersebut, Subekti menyatakan bahwa dalam konteks perjanjian maka para pihak yang bersepakat diperbolehkan “membuat undang-undang” bagi diri mereka sendiri.¹⁹ Asas *pacta sunt servanda* juga dapat dimaknai bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak sebagaimana layaknya kekuatan sebuah undang-undang. Dengan demikian pihak ketiga manapun tidak dapat dengan mudahnya memberikan intervensi terhadap substansi maupun pelaksanaan kontrak yang sudah dibuat secara sah oleh para pihak.²⁰

Sebagai konsekuensi dari asas *pacta sunt servanda* ini adalah bahwa Hakim maupun pihak ketiga “dilarang mencampuri isi” dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.²¹ Sehingga konsekuensi lain tidak ada pihak ketiga yang boleh mengurangi hak orang lain untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuatnya. Penerapan teori asas *pacta sunt servanda* tidak hanya bertujuan menjamin kepastian dan ketertiban hukum, namun juga bertujuan untuk menjamin ketertiban sosial, ekonomi, dan

¹⁸ *Ibid.*,

¹⁹ Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 14.

²⁰ Salim H S, *Op. Cit.*, hlm. 10.

²¹ Djohari Santoso, dan Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm. 49.

perdagangan. Tentunya dapat kita bayangkan bagaimana kacaunya kondisi sosial, ekonomi, dan hukum di dunia ini seandainya setiap orang dengan sesuka hati bebas untuk mematuhi atau tidak mematuhi kontrak atau kesepakatan yang sudah dibuatnya. Hukum adat di Indonesia pun memiliki adagium kuno yang menyebutkan bahwa “jika sapi yang dipegang adalah talinya, tetapi jika manusia yang dipegang adalah mulutnya (kata-katanya)”.²²

3. Perjanjian Sewa

Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*contract*” yang dalam praktik sering dianggap sama dengan istilah “perjanjian”. Bahkan dalam bahasa Indonesia pun sudah sering dipergunakan istilah “kontrak” ini, misalnya untuk sebutan “kuli kontrak” atau istilah “kebebasan berkontrak” bukan “kebebasan berperjanjian” dan bukan juga “kebebasan berperutangan”.²³

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁴ Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam BAB VII Buku III KUHPerdata yang berjudul “Tentang Sewa Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa dapat dijumpai dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan bahwa sewa-menyewa ialah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

²² Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 218.

²³ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 179.

²⁴ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm.

kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya”.²⁵

Menurut Wiryono Prodjodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.²⁶ Definisi lain tentang sewa menyewa secara bahasa yaitu *Ijarah*, suatu imbalan yang berikan sebagai upah sesuatu pekerja. Sewa menyewa berarti suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil suatu benda, atau tenaga manusia, misalnya menyewa alat berat untuk pembangunan gedung.

4. Alat Berat

Menurut wikipedia alat berat adalah mesin berukuran besar yang didesain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah (*earthworking*) dan memindahkan bahan bangunan. Alat berat umumnya terdiri atas lima komponen, yaitu implemen, alat traksi, struktur, sumber tenaga dan transmisinya (*power train*), serta sistem kendali. Pemanfaatan alat berat telah dilakukan sejak zaman Romawi. Vitruvius dalam bukunya yang berjudul *De architectura* tercatat menggunakan derek sederhana. Definisi alat berat tidak hanya pada pekerjaan konstruksi. Dalam bidang pertanian, truk pengangkut, traktor dan sebagainya juga disebut sebagai alat berat. Dalam

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 Tentang Sewa-Menyewa

²⁶ Wirijono Prodjodikoro, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar maju, Bandung, hlm. 48.

bidang teknik sipil alat-alat berat digunakan untuk membantu manusia dalam melakukan pekerjaan pembangunan suatu struktur bangunan atau pengilahan tanah. Saat ini alat berat merupakan faktor penting di dalam proyek, terutama proyek-proyek konstruksi dengan skala yang besar.²⁷

Alat berat merupakan peralatan mesin berukuran besar yang didesain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah, konstruksi jalan, konstruksi bangunan, perkebunan, dan pertambangan. Keberadaan alat berat dalam setiap proyek sangatlah penting guna menunjang pembangunan infrastruktur maupun dalam mengeksplorasi hasil tambang, misalnya semen, batubara dan lain-lain.

Banyak keuntungan yang didapat dalam menggunakan alat berat yaitu waktu yang sangat cepat, tenaga yang besar, nilai-nilai ekonomis dan lainnya. Penggunaan alat berat yang kurang tepat dengan kondisi dan situasi lapangan pekerjaan akan berpengaruh berupa kerugian, antara lain rendahnya produksi, tidak tercapainya jadwal atau target yang telah ditentukan atau kerugian biaya perbaikan yang tidak semestinya. Oleh karena itu, sebelum menentukan tipe dan jumlah peralatan sebaiknya dipahami terlebih dahulu fungsinya. Alat berat dirancang untuk melakukan berbagai kegiatan guna untuk mempermudah melakukan pekerjaan manusia, selain itu juga alat berat berfungsi untuk menghemat biaya pengeluaran perusahaan tersebut dan juga mempercepat operator dalam melakukan pekerjaan.

²⁷ Dikutip dari "https://id.wikipedia.org/wiki/Alat_berat", diakses pada 11 Juli 2023.

Penggunaan alat berat dalam pekerjaan konstruksi Teknik Sipil sudah menjadi kebutuhan dan wajib dilaksanakan. Alat berat yang digunakan dalam suatu proyek di buat untuk memudahkan pekerja sesuai dengan kegunaannya masing masing , seperti alat berat untuk menggali, alat berat untuk pengangkut, alat berat untuk pemuat, alat berat untuk penghampar, dan alat berat untuk pemadat. Sebagai pemakai atau operator, alat berat haruslah digunakan secara efisien agar tingkat produktivitas dari alat tersebut tercapai sesuai dengan jadwal dan biaya tambahan yang dikeluarkan, agar alat berat dapat digunakan secara efisien pemakai perlu mengetahui kemampuan alat jenis dan fungsi alat berat dan keterbatasan alat serta biaya operasional alat.²⁸

F. Kerangka Teoretis

Dalam menganalisis permasalahan tentang implementasi asas pacta sunt servanda pada perjanjian sewa alat berat, diperlukan suatu teori dan peraturan yang akan dijadikan sebagai “pisau analisa”. Sementara itu, teori hukum merupakan suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan keputusan-keputusan hukum, yang untuk suatu bagian penting sistem tersebut memperoleh bentuk dalam hukum positif.²⁹ Artinya bahwa suatu teori yang saling berkaitan berkenaan dengan hukum yang memperoleh suatu bentuk tetap dalam aturan-aturan dan keputusan.

²⁸ Dikutip dari “<https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/624/jenis-alat-berat-dan-funsinya>”, diakses pada 11 Juli 2023.

²⁹ Bruggink, diterjemahkan oleh Arief Sidharta, 1999, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakhti, Bandung, hlm. 4.

Terkait dengan hal tersebut penulis akan mengemukakan beberapa teori sebagai dasar analisa yang memiliki kaitan dengan pembahasan penelitian, yaitu sebagaimana berikut:

1. Teori itikad baik

Prinsip itikad baik dipredikis secara lambat laun akan menggeser penggunaan prinsip kebebasan berkontrak dalam sebuah perjanjian, bukan lagi sekedar wacana, akan tetapi sudah menjadi kebutuhan praktek, dan pada saat ini telah diikuti oleh sebagian negara-negara yang menganut *civil law system* maupun yang *common law system*.³⁰ Adapaun karakter konsep itikad baik ini diantaranya adalah, keadilan dan kepatutan, tidak menyalahgunakan keadaan, paksaan, penipuan, kesesatan, kejujuran dan kepatuhan.³¹

Ketentuan tentang itikad baik (*Good Faith*) terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, yang menyatakan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik didalam pelaksanaan perjanjian lebih berarti “kepatutan”, berbeda dalam pengertian hukum benda yang lebih berarti “kejujuran”. Itikad baik yang tersimpul dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menginginkan agar dalam melaksanakan perjanjian menimbulkan rasa keadilan bagi para pihak yang bersangkutan dan tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Konsep itikad baik dapat dijumpai dalam lapangan hukum yang lebih dikenal dengan perkataan “pemegang barang yang beritikad baik”, pembeli

³⁰ Luh Nila Winarni, 2015, *Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pembiayaan*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 11, Nomor 21, hlm. 4.

³¹ *Ibid*, hlm. 10.

yang beritikad baik atau yang lain sebagai lawan dari orang-orang yang beritikad buruk. Itikad baik dalam hukum berarti bersih atau kejujuran dari para pihak. Dengan demikian itikad baik disini merupakan suatu anasir subjektif.³² Dengan demikian dapat dilihat bahwa sebenarnya tolok ukur dari perjanjian kontrak yang dibuat dengan itikad baik tersebut bukan ditentukan oleh apa-apa yang ada dalam pikiran seseorang, melainkan perjanjian kontrak dengan itikad baik adalah suatu kontrak yang memenuhi kepatutan atau kelayakan dan keadilan sehingga tidak menimbulkan kerugian dari salah satu pihak. Sehingga itikad baik dalam pelaksanaan kontrak bermakna para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing.

Dasar pemikiran perlunya iktikad baik, dengan mengetahui pemikiran Thomas Aquinas yang membawa konsep iktikad baik dalam konsep paradigma hukum alam. Filsafat Thomas Aquinas mengkaitkan iktikad baik sebagai sesuatu aturan hukum alam, menurutnya perjanjian yang dibuat dibawah pengaruh paksaan atau penipuan tidak hanya jahat, tetapi juga tidak sah. Filsafat skolastik berikutnya, seperti Fransisco Suarez, berusaha mengartikan secara tepat lingkup kewajiban iktikad baik yang diterapkan atas dasar sekuler. Iktikad baik seharusnya dimiliki oleh setiap individu sebagai bagian dari mahluk sosial yang tidak dapat saling melepaskan diri dari ketergantungan sosial terhadap individu lain untuk saling bekerjasama, saling menghormati dan menciptakan suasana tentram bersama-sama. Melepaskan diri dari keharusan adanya iktikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat

³² Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, bandung, hlm, 8.

adalah pengingkaran dari kebutuhannya sendiri: kebutuhan akan hidup bersama, saling menghormati dan saling memenuhi kebutuhan pribadi dan sosial.³³

Itikad baik harus menjadi roh perjanjian baik pada saat pra kontrak, kontrak berlangsung maupun sesudah kontrak sehingga akan menghasilkan perjanjian yang adil dan tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.³⁴ Konsep itikad baik juga terdapat didalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dalam Pasal 3 yang menyebutkan bahwa “pemanfaatan teknologi informasi dan transaksi elektronik dilaksanakan berdasarkan asas kepastian hukum, manfaat, kehati-hatian, itikad baik, dan kebebasan memilih teknologi atau netral teknologi”.

Itikad baik menjadi landasan dalam mengimplementasikan kontrak oleh para pihak yang mana dalam melaksanakan kontrak harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu kontrak tidak mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu kontak, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.³⁵

Subekti menjelaskan bahwa itikad baik menurut Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara merupakan satu dari beberapa sendi terpenting dari hukum

³³ Andi Tenri Famauri, 2018, *Mediasi Independen dalam Sengketa E-Banking*, Litera, Yogyakarta, hlm. 50.

³⁴ Endang Suprpti dan Arihta Esther Tarigan, *Itikad Baik dalam Perjanjian ‘Suatu Perspektif Hukum dan Keadilan’*, Jurnal Salam, Volume 8, Nomor 1, hlm. 157.

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, 2000, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 238.

kontrak yang menuntut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti dituntut untuk adanya kepastian hukum yang berupa penerapan kontrak tidak berbenturan dengan norma-norma ketetapan dan nilai-nilai keadilan.³⁶ Itikad baik dalam penerapan kontrak berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap perilaku salah satu pihak dalam hal meimplementasikan apa yang telah diperjanjikan dan bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.

Prinsip itikad baik di bagi menjadi dua macam: yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan itikad baik mutlak, penilainnya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian yang tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.³⁷

Menurut Ridwan Khairandy standar itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian kontrak adalah standar objektif yang mengacu kepada suatu norma yang objektif. Perilaku para pihak dalam perjanjian harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di dalam masyarakat. Ketentuan itikad baik menunjuk pada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma-norma tersebut dikatakan objektif karena tingkah laku tidak didasarkan

³⁶ Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 94.

³⁷ Andi Tenri Famauri, *Op., Cit*, hlm. 48.

pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.³⁸

2. Teori tujuan hukum

Begitu banyak teori tentang tujuan hukum, namun paling tidak ada beberapa teori yang dapat di golongan sebagai *grand western theory* tentang tujuan hukum, sebagaimana dikemukakan Achmad Ali dalam yakni sebagai berikut:³⁹

a. Teori Barat meliputi:

- 1) Teori klasik, terdiri dari:
 - a) Teori etis, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan (*justice*).
 - b) Teori utilities, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kemanfaatan (*utility*).
 - c) Teori legalistic, tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan kepastian hukum (*legal certainty*).
- 2) Teori modern, terdiri dari:
 - a) Teori prioritas baku, tujuan hukum mencakup keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.
 - b) Teori priorotas kasuistik, tujuan hukum mencakup keadilan-kemanfaatan-kepastian hukum, dengan urutan prioritas secara

³⁸ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 195.

³⁹ Margono, 2020, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, cet ke 2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 27-28.

proporsional sesuai dengan kasus yang dihadapi dan ingin dipecahkan.

- b. Teori Tujuan Hukum Timur, umumnya tidak menempatkan kepastian tetapi hanya menekankan kepada tujuan hukum yaitu bahwa keadilan adalah keharmonisasian, dan keharmonisasian adalah kedamaian.
- c. Teori Hukum Islam, tujuan hukum Islam pada prinsipnya bagaimana mewujudkan kemanfaatan kepada seluruh umat manusia yang mencakupi kemanfaatan dalam kehidupan di dunia maupun di akhirat. Tujuan mewujudkan kemanfaatan ini sesuai dengan prinsip Al-Quran:
 - 1) *Al-Asl fi al-manafi al-hall wa fi al-mudar al-man'u* (segala yang bermanfaat dibolehkan, dan segala yang mudarat dilarang).
 - 2) *La darara wa la dirar* (jangan menimbulkan kemudaratatan dan jangan jangan menjadi korban kemudaratatan).
 - 3) *Ad-Darar yuzal* (bahaya harus dihilangkan).

Redbruch⁴⁰, dalam tesisnya membicarakan tentang cita hukum (*idea des recht*) yang termaktub dalam tiga nilai dasar (*grundwerten*) yaitu keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zwekmaeszigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*). Teori tujuan hukum sebagaimana yang disampaikan oleh Gustav Radbruch, menjabarkan bahwa dalam mewujudkan tujuan hukum Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan

⁴⁰ Gustav Radbruch adalah seorang ahli hukum dan filsuf hukum Jerman. Karya-karyanya tentang filsafat hukum, di antaranya yaitu "Rechtsphilosophie" atau Filsafat Hukum Tahun 1932 dan telah diterjemahkan dalam berbagai bahasa.

hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan.⁴¹

Menurut Radbruch, kegunaan menuntut adanya kepastian hukum. Hukum harus pasti, demikian kata Radbruch. Tuntutan akan keadilan dan kepastian merupakan bagian yang tetap dari cita hukum serta berada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik, dan kegunaan memberi unsur relativitas. Namun demikian, tidak hanya kegunaan yang bersifat relatif, tetapi hubungan antara tiga unsur dari cita hukum tersebut juga bersifat relatif.⁴²

Bagi Radbruch ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke tepi. Di waktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relatif dan berubah-ubah ini tidak memuaskan. Meuwissen memilih kebebasan sebagai landasan dan cita hukum. Kebebasan yang dimaksud bukan kesewenangan, karena kebebasan tidak berkaitan dengan apa yang kita inginkan. Tetapi berkenaan dengan hal menginginkan apa yang kita ingini. Dengan kebebasan kita dapat menghubungkan kepastian, keadilan, persamaan dan sebagainya ketimbang mengikuti Radbruch.⁴³

⁴¹ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.123.

⁴² Gustav Radbruch dalam W. Friedmann, *Teori & Filsafat Hukum: Idealisme Filosofis & Problema Keadilan*, Cet. Kedua, Penerjemah: Muhammad Arifin, 1994, RajaGrafindoPersada, Jakarta, hlm. 43.

⁴³ Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 20.

Soebekti, berpendapat bahwa hukum itu mengabdikan kepada tujuan negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan para rakyat. Dalam mengabdikan kepada tujuan negara dengan menyelenggarakan keadilan dan ketertiban.⁴⁴ Menurut hukum positif yang tercantum dalam alinea ke 4 Pembukaan UUD 1945, menyatakan bahwa tujuan hukum kita adalah untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Lebih lanjut menurut Soerjono Soekanto dan Munir Fuady yang menyatakan bahwa tujuan hukum dalam masyarakat berupa perwujudan nilai-nilai keadilan, kesebandingan, kepastian hukum, perlindungan hak, ketertiban, dan kebahagiaan masyarakat.⁴⁵ Maka tujuan hukum adalah untuk melindungi kepentingan manusia di dalam masyarakat. Berikut akan diuraikan mengenai tujuan hukum dalam ruang lingkup kepastian hukum, keadilan hukum, serta kemanfaatan hukum yaitu sebagai berikut:

a. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan teori yang lahir karena adanya perkembangan paham positivisme hukum yang berkembang pada abad ke 19. Kepastian hukum sangat erat kaitannya dengan hukum positif yakni

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 81.

⁴⁵ Margono, *Op., Cit*, hlm. 26.

suatu hukum yang berlaku dalam suatu wilayah negara dan atau keadaan tertentu yang berbentuk tertulis (Peraturan Perundang-Undangan). Aturan tersebut pada prinsipnya mengatur atau berisi tentang ketentuan-ketentuan umum yang menjadi pedoman bertingkah laku bagi setiap individu masyarakat.

Bahwa adanya aturan hukum semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut akan menimbulkan kepastian hukum, yang dalam pandangan Peter Mahmud bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu dapat mengetahui apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.⁴⁶

Kepastian undang-undang lahir dari aliran yuridis dogmatik-normatif-legalistik-positivistis yang bersumber dari pemikiran kaum *legal positivisim* di dunia hukum. Menurut penganut aliran ini tujuan hukum hanya semata-mata untuk mewujudkan *legal certainty* (kepastian hukum) yang dipersepsikan sekedar “kepastian undang-undang”. Kepastian hukum menurut pandangan kaum legalistik sifatnya hanya sekedar membuat produk perundang-undangan, dan sekedar menggunakan

⁴⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum edisi revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 136.

“kacamata kuda” yang sempit. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁴⁷

Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum yang positif dan peranan Negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁴⁸

Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai

⁴⁷ Moh Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

⁴⁸ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kencana Prenadamedia group, Jakarta, hlm. 285.

premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.⁴⁹

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.⁵⁰

Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil

⁴⁹ Sidharta Arief, *Op Cit.*, hlm. 8.

⁵⁰ Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014

dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁵¹

b. Keadilan Hukum

Keadilan adalah perekat tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab. Hukum diciptakan agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama atau sebaliknya agar tidak melakukan suatu tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan. Jika tindakan yang diperintahkan tidak dilakukan atau suatu larangan dilanggar, tatanan sosial akan terganggu karena terciderainya keadilan. Untuk mengembalikan tertib kehidupan bermasyarakat, keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri.⁵²

Menurut John Rawls, situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga dapat menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. Hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. Pertama, situasi ketidaksamaan menjamin maximum minimorum bagi golongan orang yang paling lemah. Artinya situasi masyarakat harus sedemikian rupa sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi golongan orang-orang kecil. Kedua,

⁵¹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

⁵² Moh Mahfud MD, *Loc. Cit.*,

ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Maksudnya supaya kepada semua orang diberikan peluang yang sama besar dalam hidup. Berdasarkan pedoman ini semua perbedaan antara orang berdasarkan ras, kulit, agama dan perbedaan lain yang bersifat primordial, harus ditolak. Lebih lanjut John Rawls menegaskan bahwa maka program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.⁵³

Hukum sebagai pengemban nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi dasar bagi tiap hukum positif yang bermartabat.⁵⁴ Hal ini memperhatikan pula asas prioritas yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa untuk menerapkan hukum

⁵³ John Rawls, 1973, *A Theory of Justice*, Oxford University press, London, 1973, diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, 2006, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

⁵⁴ Yovita A Mangesti & Bernard L Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 74.

secara tepat dan adil untuk memenuhi tujuan hukum maka yang diutamakan adalah keadilan, kemudian kemanfaatan setelah itu kepastian hukum.⁵⁵

Gustav Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah pengembalian nilai keadilan, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum, tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum.⁵⁶

c. Kemanfaatan Hukum

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremi Bentham (1748-1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya suatu kebijakan sosial politik, ekonomi, dan legal secara moral. Dengan kata lain bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.⁵⁷

⁵⁵ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 20.

⁵⁶ Bernard L Tanya dkk, 2013, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publising, Yogyakarta, hlm. 117.

⁵⁷ Sonny Keraf, 1998, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 93-94.

Bila dikaitkan apa yang dinyatakan Bentham pada hukum (baca Kebijakan), maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa di nilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, berkurangnya penderitaan. Dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan. Sehingga tidak salah tidak ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar ekonomi bagi pemikiran hukum. Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.⁵⁸

Penganut aliran Utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuart Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga

⁵⁸ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 1993, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 79-80.

hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.⁵⁹ Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.⁶⁰

3. Teori itikad baik dalam perspektif Islam

Itikad baik dalam menjalankan kontrak bisnis dalam Islam terkandung dalam surat Al-Maidah ayat 1 (Q.S. 5:1), yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

⁵⁹ H.R Otje Salman S, 2010, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 44.

⁶⁰ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 277.

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akat-akat itu...”

Ayat tersebut berisi perintah Allah kepada orang yang beriman untuk memenuhi janji-janji yang telah dibuat dengan Allah maupun dengan sesama manusia lainnya, sehingga esensi dari kandungan ayat tersebut merupakan itikad baik supaya janji-janji yang telah dibuat agar ditunaikan tanpa adanya suatu pengingkaran dari para pembuat kontrak.

Itikad baik sangat penting dalam membuat suatu akad, dalam artian yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik, itikad baik berkaitan langsung dengan perlindungan hukum bagi para pihak bila mana suatu ketika terjadi sengketa di pengadilan.⁶¹ Sehingga itikad baik diperlukan dalam melaksanakan suatu perjanjian atau pada saat akad perjanjian tersebut dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu mengenai kepatuhan dan keadilan karena disebutkan kepatuhan dalam akad maksudnya agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak. Sedangkan keadilan disini adalah kepastian untuk mendapatkan apa yang sudah diakadkan.

Dengan demikian itikad baik untuk memenuhi janji atas suatu perjanjian yang telah disepakati merupakan hal penting, sebab suatu janji harus dipertanggungjawabkan. Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Isra' ayat 34 yang berbunyi:

⁶¹ Juajir Sumardi, 1995, *Aspek-aspek Hukum Franchise, dan perusahaan Transnasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 41.

... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: "... dan penuhilah janji sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban."

Roscoe Found menyatakan bahwa "memenuhi janji" adalah sesuatu yang penting dalam kehidupan sosial. Suatu janji adalah suatu pernyataan tentang sesuatu kehendak yang akan terjadi atau tidak terjadi pada masa yang akan datang.⁶² Hal tersebut juga berarti bahwa janji merupakan pernyataan yang dibuat oleh seseorang kepada orang lain yang menyatakan suatu keadaan tertentu dan mengikat serta menimbulkan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya.

Moralitas dan kepatutan menjadi landasan utama pada konsep itikad baik dalam Islam yang mana akhlak yang baik harus menjadi motivasi bagi para pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak serta isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan melainkan harus sesuai dengan kepatutan juga. Islam menegaskan bahwa setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan pernah terlepas dari ketentuan Allah SWT. Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Hadid ayat 4 yang berbunyi:

... وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: "... dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

Itikad baik dalam Islam tidak akan terlepas dari unsur ketauhidan atau *Ilahiah*, termasuk dalam kegiatan mu'amalah pun tidak pernah akan lepas dari

⁶² Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 57.

nilai-nilai ketauhidan sebagaimana itikad baik dalam kontrak bisnis. Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari penerapan konsep ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.⁶³

G. Metode Penelitian

Metodologi atau metode mempunyai arti yakni jalan atau suatu jenis kemungkinan-kemungkinan yang digunakan dalam penelitian, sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan yang bersifat ilmiah dan sistematis. Oleh karena itu dalam membuat suatu penelitian maka data-data yang digunakan haruslah sesuai dengan masalah-masalah yang tengah dihadapi, sehingga penelitian memanfaatkan beberapa beberapa bentuk metode penelitian supaya penulisan dapat berjalan dengan baik serta memperoleh hasil yang maksimal. Dengan demikian maka metode penelitian merupakan sebuah upaya metodologis yang dimanfaatkan dalam mencapai suatu hal dalam mencapai target tertentu dan dilakukan dengan eksplorasi yang kemudian dicatat serta dirumuskan dan dianalisis.

Metode penelitian sangat dibutuhkan dalam melakukan penelitian agar lebih terarah, efektif dan efisien dalam pelaksanaannya. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang di dasarkan pada metode sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala

⁶³ Muhammad Syakir Aula, 2004, *Asuransi Syari'ah: Life and General Konsep dan Sistem Operasional*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 723-727.

hukum dengan jalan menganalisisnya. Oleh itu metode penelitian merupakan cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberikan kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah.⁶⁴ Metode pendekatan yang digunakan disini adalah pendekatan *yuridis empiris*, Metode pendekatan yuridis empiris juga bisa disebut pendekatan sosio-legal. Masalah yang timbul ditinjau dan dikaji berdasarkan teori-teori atau ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya dan kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang sebenarnya ada di masyarakat.

Adapun jenis pendekatan hukum yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan fakta dengan melihat fakta-fakta yang ada di lapangan. Sehingga dalam penelitian ini penulis mengarahkan fokus dan menekankan penerapan analisa untuk mendapatkan pemahaman hukum secara empiris yang dapat diraih dengan melakukan riset secara langsung pada objek yakni pada PT. Jaya Jasa Sarana Karawang, Jawa Barat.

2. Tipe atau Spesifikasi Penelitian

⁶⁴ Diantha I Made Pasek, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 156.

Spesifikasi penelitian ini bersifat *deskriptif-analitis*, yaitu penggambaran atau uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum.⁶⁵ Penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan.

Maksud dari bersifat *deskriptif analisis* berarti penelitian ini mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validasi aturan hukum yang dihadapi dan sebagainya.⁶⁶ Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat sehingga dapat menjawab permasalahan. Dengan demikian maka jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya.

Penyajian deskriptif merupakan prosedur atau pemecahan masalah penelitian dilakukan dengan cara memaparkan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang tidak terbatas hanya sampai pada pengumpulan data tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data-data tersebut.⁶⁷ Sifat penelitian deskriptif memiliki bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan gejala, fenomena-fenomena, kelompok tertentu untuk menentukan penyebaran suatu gejala, untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.⁶⁸

3. Jenis Data dan Sumber Data Penelitian

⁶⁵ Diantha I Made Pasek, 2016, *Op. Cit.*, hlm. 181.

⁶⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35.

⁶⁷ Victor Imanuel W Nalle, 2016, *Studi Sosio-Legal Terhadap Ketertiban dan Ketentraman di Kabupaten Sidoarjo*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol 47, No 3, hlm. 386.

⁶⁸ Sudaryono, 2017, *Metodologi Penelitian*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 82.

Mengenai jenis penelitian, Atho Mudzhar memberikan beberapa catatan pada pendapat yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto tentang pembagian penelitian hukum, sehingga Atho Mudzhar membagi penelitian hukum menjadi terdiri atas tiga macam yaitu penelitian pada tataran filsafat hukum, penelitian pada tataran hukum normatif, dan penelitian pada tataran hukum sosiologis atau empiris.⁶⁹ Sehingga sebagaimana yang diuraikan diatas yakni jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris, yang mana memandang hukum sebagai fenomena sosial (yang berbeda dengan penelitian hukum normatif yang memandang hukum sebagai norma-norma positif di dalam sistem perundang-undangan hukum nasional) dengan pendekatan struktural dan umumnya terkuantifikasi (kuantitatif).⁷⁰

Mengenai sumber data yaitu orang-orang yang di anggap tahu dengan fenomena yang di teliti dan selanjutnya dipilih berdasarkan pada kriteria yang di sepakati peneliti sendiri, sehingga subjeknya terbatas.⁷¹ Adapun yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data utama yang berupa fakta-fakta dan keterangan-keterangan yang diperoleh langsung dari objek penelitian atau lapangan tempat lokasi penelitian. Data primer diperoleh melalui observasi ataupun wawancara (Interview).

⁶⁹ M. Atho Mudzhar, 2012, *Tantangan Studi Islam di Indonesia Dewasa Ini*, Jurnal Indo-Islamika, Vol 2, No 1, hlm. 93.

⁷⁰ Amiruddin Zainal Asikin, 2013, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 167.

⁷¹ Bambang Sunggono, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 367.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang di peroleh melalui studi kepustakaan untuk mendapatkan konsepsi-konsepsi, teori-teori atau pendapat-pendapat atau landasan teoritis yang berhubungan erat dengan permasalahan.⁷² Data tersebut diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, perundang-undangan, serta hasil penelitian-penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya. Bahan hukum data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
 - c) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
 - d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

⁷² Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Op. Cit.*, hlm. 35.

- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang diambil dari literatur, buku-buku, dan makalah-makalah yang bersangkutan dengan masalah pada judul.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang di peroleh dari ensiklopedia dan yang sejenisnya yang berfungsi untuk mendukung data primer dan data sekunder.⁷³ Seperti halnya artikel-artikel, majalah hukum, kamus hukum dan sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah sebagaimana berikut:

- a. Data primer diperoleh melalui:
 - 1) Observasi atau pengamatan adalah kegiatan pengumpulan data penelitian dengan cara melihat langsung objek penelitian yang menjadi fokus penelitian menggunakan panca indera mata dan dibantu alat standar lain seperti kamera untuk kepentingan penyajian hasil observasi.
 - 2) Wawancara (*interview*) adalah adalah proses tanya jawab yang berlangsung secara lisan diantara dua orang atau lebih, bertatap muka, mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁷⁴ Sehingga wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung (berkomunikasi langsung)

⁷³ M Syamsudin, 2007, *Operasional Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 25.

⁷⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2007, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 83.

dengan responden, dalam wawancara terdapat proses interaksi antara pewawancara dengan responden yang di rancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian.

b. Data sekunder diperoleh melalui:

Studi Pustaka yaitu suatu cara pengumpulan data dengan mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa teks, catatan transkrip, bahan-bahan dan lain sebagainya.⁷⁵ Data tersebut berasal dari literature naskah, dokumen pribadi, catatan memo, jurnal ilmiah dan buku-buku referensi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti serta dokumen resmi lainnya. Metode ini digunakan untuk mencari data sekunder guna mendukung data primer.

5. Metode Analisis Data

Setelah data-data penelitian terkumpul, maka langkah selanjutnya dari peneliti yaitu menentukan metode analisis. Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan seperti yang disarankan oleh data.

Data yang terkumpul akan dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas, di mana data yang diperoleh nantinya tidak berbentuk angka tetapi berupa katakata. Data kemudian diinterpretasikan menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian

⁷⁵ Suharsimi Arikunto, 1983, *Prosedur Penelitian Praktis*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 132.

secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.⁷⁶ Pendekatan kualitatif memusatkan kepada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis merupakan gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum positif yang bersangkutan untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.⁷⁷

Adapun pola berpikir yang digunakan penulis dalam menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibahas adalah menggunakan pola berpikir: Induktif, yaitu pola pemikiran yang berangkat dari suatu pemikiran khusus kemudian ditarik generalisasi yang bersifat umum. Model penalaran ini sangat relevan digunakan ketika menganalisa sesuatu dengan mengemukakan berbagai data-data serta logika-logika untuk sampai pada satu konsep tersebut.

Pada akhirnya penelitian ini akan memaparkan sekaligus menganalisa terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat-kalimat yang sistematis untuk memperoleh sebuah jawaban serta kesimpulan dari permasalahan tersebut dengan langkah-langkah dari data-data yang telah diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian sehingga kemudian dapat ditarik sebuah kesimpulan mengenai implementasi asas *pacta sunt servanda* pada perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana Karawang.

6. Lokasi Penelitian

⁷⁶ Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, cet. III, hlm. 112.

⁷⁷ Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 20.

Lokasi penelitian terdapat pada PT. Jaya Jasa Sarana yang bertempat di Dusun Kiara RT 03 RW 01 Desa Pangulah Utara Kecamatan Kotabaru Kabupaten Karawang.

H. Sistematika Penulisan Tesis

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan kepustakaan ini berisikan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian yang terdiri dari pengertian dan dasar hukum perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, syarat sah perjanjian, jenis dan macam perjanjian, tinjauan umum tentang sewa-menyewa yang terdiri dari pengertian dan dasar hukum sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak dalam sewa-menyewa, resiko dan tanggung jawab dalam sewa-menyewa, berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, tinjauan umum perjanjian sewa-menyewa dalam perspektif Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini merupakan pembahasan dari rumusan masalah yaitu tentang implementasi asas pacta sunt servanda terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana, serta hambatan dan solusi yang dihadapi dalam implementasi asas pacta sunt servanda terhadap perjanjian sewa alat berat pada PT. Jaya Jasa Sarana.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran mengenai permasalahan yang diangkat oleh penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Para Sarjana Hukum di Indonesia memakai istilah yang berbeda-beda untuk perjanjian. Menurut Munir Fuady, istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris.⁷⁸ Achmad Ichsan memakai istilah *verbinten* untuk perjanjian, sedangkan Utrecht dalam bukunya Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah *overeenkomst* untuk perjanjian.⁷⁹

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih lainnya. Dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang melakukan perjanjian. Ada beberapa kelemahan dari pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan tersebut di atas bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata adalah tidak lengkap dan terlalu luas, tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya

⁷⁸ Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 26.

⁷⁹ Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hlm. 197.

mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan-perbuatan didalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.⁸⁰ Sedangkan menurut Kamus Hukum, perjanjian merupakan persetujuan, permufakatan antara dua orang atau pihak untuk melaksanakan sesuatu. Kalau diadakan tertulis juga dinamakan kontrak.⁸¹

Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi di atas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh atau lenyapnya hak dan kewajiban). Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.⁸²

Beberapa Sarjana Hukum juga memberikan defenisi mengenai perjanjian antara lain sebagai berikut: Menurut Sri Soedewi Masychon Sofyan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau

⁸⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 65.

⁸¹ Subekti, 2005, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 89.

⁸² Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 161.

lebih mengkatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.⁸³ Menurut Yahya Harahap, perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.⁸⁴ Suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam definisi tersebut, secara jelas terdapat konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu juga, perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan.

Defenisi perjanjian menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁸⁵ Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Syahmin, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸⁶ Dari defenisi perjanjian yang diterangkan di atas

⁸³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1982, *Hukum Perjanjian*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 8.

⁸⁴ Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 6.

⁸⁵ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta. hlm. 1.

⁸⁶ Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 140.

terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Dari hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya. Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis, ketentuan ini dapat dibuat lisan atau tertulis lebih kepada bersifat sebagai alat bukti semata apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Akan tetapi ada beberapa perjanjian yang ditentukan bentuknya oleh peraturan perundang-undangan, dan apabila bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal atau tidak sah, seperti perjanjian jaminan fidusia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia yang harus dibuat dengan akta Notaris.

2. Asas-Asas dalam Perjanjian

Secara umum dalam membuat suatu perjanjian terdapat asas-asas hukum perjanjian sebagaimana berikut:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung di dalam ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak. Berdasarkan asas konsensualisme maka dianut suatu paham bahwa sumber kewajiban kontraktual adalah

bertemuinya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.⁸⁷

Namun dalam keadaan tertentu dimana didalam perjanjian ada suatu hal yang mencerminkan tidak terwujudnya kesepakatan. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian.⁸⁸ Dalam BW cacat kehendak meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

- a) Kesesatan atau *dwaling* (Pasal 1322 KUHPerdara),
- b) Penipuan atau *bedrog* (Pasal 1323 KUHPerdara),
- c) Paksaan atau *dwang* (Pasal 1328 KUHPerdara).

Asas konsensualisme percaya dengan menghormati kesepakatan bersama secara tidak langsung juga menghormati martabat manusia. Subekti menyatakan bahwa hal ini merupakan puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda “*een man een man, een word een word*”, yang maksudnya dengan ditetapkannya perkataan seseorang, maka orang itu ditingkatkan martabatnya sebagai manusia.⁸⁹

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan

⁸⁷ Ridwan Khirandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 27.

⁸⁸ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, Surabaya, hlm. 107.

⁸⁹ Ridwan Khirandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 90. (selanjutnya disebut Ridwan Khairandy II)

akibat dari suatu perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUPerdata yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang.

Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah (Pasal 1320 BW) mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum (hakim, jurusita).⁹⁰ Ketentuan tersebut pada dasarnya memberikan pengakuan terhadap kebebasan dan kemandirian para pihak dalam membuat perjanjian untuk bebas menentukan: (i) isi, (ii) berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, (iii) dengan bentuk tertentu atau tidak, dan (iv) bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.⁹¹

Sebagai konsekuensi dari asas *pacta sunt servanda* ini adalah bahwa Hakim maupun pihak ketiga “dilarang mencampuri isi” dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.⁹² Konsekuensi lain, tidak ada pihak ketiga yang boleh mengurangi hak orang lain untuk menentukan isi dari perjanjian

⁹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 111.

⁹¹ *Ibid.*

⁹² Djohari Santoso, dan Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm. 49.

yang dibuatnya. Sejak 450 tahun sebelum masehi sampai sekarang terjadi empat tahap perkembangan pemikiran mengenai kekuatan mengikatnya kontrak, yaitu:⁹³

- a. Tahap pertama, disebut dengan *contracts re*;
- b. Tahap kedua, disebut dengan *contracts verbis*;
- c. Tahap ketiga, disebut dengan *contracts litteris*;
- d. Tahap keempat, disebut dengan *contracts consensus*.

Tahap pertama (*contracts re*), atau menurut L.B. Curzon disebut sebagai *obligationes re* (*real contracts – the word “real” is derived from res*), didasarkan pada pendapat bahwa kekuatan mengikat kontrak ditekankan pada penyerahan barang (*res*) bukan pada janji. *Contracts re* atau *obligationes re* ini meliputi:⁹⁴

- a. *Mutuuum*, meminjamkan suatu barang untuk dikonsumsi (termasuk didalamnya meminjam uang);
- b. *Commodatum*, meminjamkan barang untuk dipakai;
- c. *Depositium*, menyerahkan barang untuk dijaga tanpa imbalan dan dikembalikan sesuai permintaan pihak yang menyerahkan barang;
- d. *Pinus*, menyerahkan barang sebagai jaminan pelaksanaan kewajiban.

⁹³ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 108.

⁹⁴ *Ibid.*

Tahap kedua (*contracts verbis* atau *obligationes verbis*), didasarkan pendapat bahwa kekuatan mengikat kontrak digantungkan pada kata-kata (*verbis*) yang diucapkan. *Contracts verbis* atau ini meliputi:⁹⁵

- a. *Stipulatio*, yaitu interaksi kata-kata dari dua orang atau lebih yang berupa pertanyaan dan jawaban (pertanyaan: *spondesne – do you promise?* jawaban: *Spondeo – I promise*);
- b. *Dictio Dotis* (*dotis dictio*) yaitu pertanyaan sungguh-sungguh (*solemn declaration*) yang melahirkan semacam tanda mengikat atau mahar (*dowry*)
- c. *Ius Iurandum Liberti* (*jurata promissio liberti*), yaitu semacam kesaksian tersumpah oleh pihak ketiga untuk kepentingan dirinya;
- d. *Votum*, yaitu janji di bawah sumpah kepada Tuhan.

Tahap ketiga (*contracts litteris* atau *obligationes litteris*), didasarkan pada pendapat bahwa kekuatan mengikat kontrak itu terletak pada bentuknya yang tertulis. *Contracts litteris* ini meliputi:

- a. *Expensilatio*, yaitu suatu bentuk pemberitahuan yang dicatat dalam buku kreditor, yang atas dasar catatan itu debitor terikat untuk membayar;

⁹⁵ *Ibid.*, hlm. 109

- b. *Synographae* atau *Chirographae*, yaitu kewajiban yang ditulis secara khusus yang dipinjam dari kebiasaan bangsa Yunani dan tidak terdapat dalam kebiasaan masyarakat Roma.

Tahap keempat (*contracts consensu* atau *obligationes consensu*), didasarkan pada pendapat bahwa kekuatan mengikat kontrak karena adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak. Ada empat bentuk kontrak jenis ini, yaitu:⁹⁶

- a. *Emptio Venditio*, yaitu kontrak jual beli;
 - b. *Locatio Conductio*, yaitu kontrak yang membolehkan penggunaan atau penyewaan barang atau jasa;
 - c. *Societas*, yaitu kontrak kerja sama (*partnership*);
 - d. *Mandatum*, yaitu suatu mandat pelayanan yang dilakukan untuk orang lain (misalnya: keagenan).
- c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang mempunyai posisi yang sentral dalam hukum kontrak, meskipun tidak di tuangkan menjadi aturan hukum tetapi asas kebebasan berkontrak ini memiliki pengaruh yang sangat kuat didalam hubungan kontraktual diantara para pihak. Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur Buku III

⁹⁶ *Ibid.*, hlm. 110.

KUPerdata.⁹⁷ Bahkan menurut Rutten, hukum kontrak, seluruhnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak.⁹⁸

Buku III BW menganut sistem terbuka, artinya bahwa hukum memberikan keleluasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya.⁹⁹ Sistem terbuka Buku III BW ini tercermin dari Pasal 1338 ayat (1) BW yang menyatakan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Menurut Subekti cara menyimpulkan kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada dimuka perkataan “perjanjian”. Bahwa didalam ketentuan Pasal 1338 memuat pengertian bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian apapun dan perjanjian yang dibuat akan mengikat para pihak seperti undang-undang.¹⁰⁰ Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.¹⁰¹

Perkembangan kebebasan berkontrak saat ini menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai suatu asas kebebasan berkontrak

⁹⁷ Ridwan Khairandy II, *Op. Cit.*, hlm. 86.

⁹⁸ Purwahid Patrik, 1986, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 3.

⁹⁹ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 94.

¹⁰⁰ Subekti, Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 4-5.

¹⁰¹ Peter Mahmud Marzuki, 2003, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Yuridika, Volume 18 No.3, hlm. 31.

harus melalui posisi tawar yang seimbang. Tetapi dalam praktiknya para pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih tinggi akan memaksakan semua kehendaknya, mereka akan memaksakan pihak yang memiliki posisi tawar yang lebih rendah untuk mengikuti kehendaknya dalam membuat isi perjanjian. Pemerintah sudah mengambil tindakan dengan membatasi ketentuan asas kebebasan berkontrak untuk melindungi pihak yang lemah melalui peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Pada Pasal 1320 KUHPdata telah membatasi asas kebebasan berkontrak melalui pengaturan persyaratan sahny suatu perjanjian yang harus di penuhi:¹⁰²

- a) Adanya kata sepakat para pihak;
- b) Kecakapan para pihak untuk membuat kontrak;
- c) Adanya obyek tertentu; dan
- d) Adanya kausa yang tidak bertentangan dengan hukum.

Menurut Setiawan bahwa pembatasan kebebasan berkontrak dipengaruhi oleh:¹⁰³

- 1) Berkembangnya doktrin itikad baik;
- 2) Berkembangnya doktrin penyalahgunaan keadaan;
- 3) Makin banyaknya kontrak baku;
- 4) Berkembangnya hukum ekonomi.

¹⁰² Ridwan Khairandy II, *Op. Cit.*, hlm. 89.

¹⁰³ Setiawan, 1992, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 179-180.

Selain pembatasan tersebut diatas, Ridwan Khairandy mencatat beberapa hal yang menyebabkan makin berkurangnya asas kebebasan berkontrak:¹⁰⁴

- a) Makin berpengaruhnya ajakan itikad baik, di mana itikad baik tidak hanya ada pada saat perjanjian dilaksanakan juga telah harus ada pada saat perjanjian dibuat; dan
- b) Makin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan dalam kontrak.

Sebagai asas yang universal, asas kebebasan berkontrak juga diakui dalam UPICC dan RUU Kontrak (ELIPS) mengakui kebebasan berkontrak sebagai asas fundamental dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan tersebut mencakup isi maupun formalitas sebagaimana tersimpul dari ketentuan Pasal 1.1 UPICC dan RUU Kontrak (ELIPS) yang menyatakan bahwa “para pihak bebas untuk mengadakan suatu kontrak dan untuk menentukan isinya”. Demikian pula dalam Pasal 1.2 dinyatakan bahwa, “tidak satupun dalam asas-asas ini yang mensyaratkan suatu kontrak harus diadakan atau dinyatakan atau dibuktikan dengan cara apapun, termasuk dengan saksi”.¹⁰⁵

Harus dipahami secara baik bahwa asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat 1 sebaiknya ditafsirkan dengan

¹⁰⁴ Ridwan Khairandy II, *Op. Cit.*, hlm. 3.

¹⁰⁵ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 104.

menempatkan posisi para pihak dalam kontrak atau perjanjian dalam keadaan yang proporsional.

3. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian dapat dikatakan telah sah dengan memenuhi syarat sah dari suatu perjanjian apabila para pihak telah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal tersebut terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif, syarat subjektif (menyangkut para pembuatnya), yang mana jika syarat subjektif ini tidak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*). Aturan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata setidaknya diperlukan empat syarat yang mana sebagai berikut, yaitu:¹⁰⁶

- a. Adanya “sepakat” para pihak yang mengikatkan diri (pasal 1321-1328 KUHPerdata)

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian.

Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut

¹⁰⁶ R Subekti dan R Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgelijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 339.

mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan. Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan kemuka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat”, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau

sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah. Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdik sehingga orang lain menjadi tertipu”.

Apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Adapun mengenai cacatnya perjanjian yang berikutnya yaitu mengandung kesesatan atau kekeliruan bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subyek dan obyek perjanjian. Terhadap subyek disebut dengan *error in persona* atau kekeliruan pada orang, misalnya membuat perjanjian dengan artis, tetapi kenyataannya perjanjian dibuat bukan dengan artis hanya saja dengan orang lain yang memiliki nama sama dengan artis. Terhadap obyek disebut dengan *error in substantia* atau kekeliruan terhadap benda, misal jual-beli berlian, ketika sudah terjadi deal dan barang sudah dibeli ternyata berlian tersebut palsu.

- b. Adanya “kecakapan” para pihak untuk membuat suatu perjanjian (Pasal 1329-1331 KUHPerdata)

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian atau perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga perbuatannya bisa dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata hanya diterangkan tentang mereka atau pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 Kitab Undangundang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi “tak cakap untuk membuat suatu perjanjian”.

Pihak yang membuat perjanjian haruslah cakap dalam melakukan suatu hubungan hukum, pihak disini bisa saja suatu badan hukum ataupun orang yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Apabila pihak yang membuat perjanjian adalah suatu badan hukum, maka badan hukum tersebut harus memenuhi syarat sebagai badan hukum yang sah. Suatu badan, perkumpulan, atau badan usaha dapat berstatus sebagai badan hukum apabila telah memenuhi beberapa syarat, sebagai berikut:¹⁰⁷

¹⁰⁷ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perusahaan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 25.

a. Syarat materiil

- 1) Harta kekayaan yang terpisah, dipisahkan dari kekayaan anggotanya;
- 2) Tujuan tertentu (bisa idiil atau komersial);
- 3) Punya hak atau kewajiban sendiri, dapat menuntut atau dituntut
- 4) Punya organisasi tertentu, tercermin dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

b. Syarat formil

Syarat-syarat formal yang harus dipenuhi sehubungan dengan permohonan untuk mendapatkan status sebagai badan hukum biasanya diatur dalam peraturan yang mengatur tentang badan hukum yang bersangkutan. Misalnya pengesahan perseroan terbatas (PT) sebagai badan hukum diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan pengesahan yayasan sebagai badan hukum diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Jo Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Yayasan, dimana agar perseroan terbatas dan yayasan dapat berstatus sebagai badan hukum yang sah, akta pendirian perseroan terbatas dan yayasan yang telah dibuat oleh notaris harus mendapatkan pengesahan dari menteri.

Badan hukum yang sudah memenuhi syarat-syarat yang sudah dijelaskan di atas, maka badan hukum itu dapat dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban sebagai subyek hukum. Apabila pihak yang membuat perjanjian

adalah orang, maka orang tersebut haruslah cakap menurut hukum. Didalam Pasal 1329 KUHPerdota menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian di Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa

Ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan arti yang luas mengenai kecakapan bertindak dalam hukum, yaitu bahwa:¹⁰⁸

a. Seseorang baru dikatakan dewasa jika:

- 1) Telah berumur 21 tahun; atau
- 2) Telah menikah, tetapi konsekuensi hukum bahwa anak yang sudah menikah tetapi kemudian perkawinannya dibubarkan sebelum ia genap berusia 21 tahun maka tetap dianggap telah dewasa.

b. Anak yang belum dewasa, dalam setiap tindakannya dalam hukum diwakili oleh:

- 1) Orang tuanya, dalam hal anak tersebut masih berada di bawah kekuasaan orangtuanya (ayah dan ibu secara bersama-sama);

¹⁰⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 130.

2) Walinya, jika anak tersebut sudah tidak lagi berada di bawah kekuasaan orang tuanya (artinya hanya salah satu dari orangtuanya saja).

2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

Menurut Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, mata gelap, kurang akal, boros, atau hilang ingatan. Orang-orang tersebut menurut undang-undang dipandang tidak mampu menyadari perbuatannya dan juga tidak dapat bertanggung jawab atas perbuatannya, karena itulah mereka dikategorikan tidak cakap untuk mengadakan suatu perjanjian. Setiap orang yang berada di bawah pengampuan yang akan mengadakan perjanjian, maka yang mewakilinya adalah orang tuanya atau pengampunya sesuai dengan ketentuan Pasal 1433 KUHPerduta).

3. Perempuan yang sudah menikah

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang berkaitan dengan perempuan yang sudah menikah menentukan bahwa masing-masing pihak suami ataupun isteri memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukumnya.

Menurut Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis dari suaminya. Sedangkan pada Pasal 109 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata menentukan pengecualian dari Pasal 108 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga. Namun demikian semua ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) diterangkan kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat Obyektif adalah yang menyangkut para pembuat perjanjian, jika tidak terpenuhi syarat obyektifnya mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*).

c. Mengenai suatu “hal tertentu” (Pasal 1332-1334 KUHPerdata)

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan

jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian tersebut bahwa suatu perjanjian harus mengenai oleh suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu objek perjanjian, sehingga yang diperjanjikan harus cukup jelas, masing-masing pihak mengetahui hak dan kewajibannya. Suatu hal tertentu tidak lain adalah apa yang menjadi hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Suatu hak tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini haruslah tertentu, setidaknya haruslah ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

d. Suatu “sebab-sebab yang halal”

Pengertian dari suatu sebab yang halal yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Misalnya ketika seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak memenuhi syarat mengenai suatu

sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang pemilikan senjata api.

Menurut Pasal 1335 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: “Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain yang dinyatakan perjanjian maka itu sah.

Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Sebab yang dimaksud adalah perjanjian itu sendiri atau tujuan para pihak mengadakan perjanjian itu halal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sebab yang bertentangan dengan Undang-Undang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdata adalah: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Apabila perjanjian yang dibuat tidak ada causa dan memenuhi unsur Pasal 1337 KUHPerdata, maka tidak ada suatu perjanjian.

4. Jenis dan Macam Perjanjian

Secara garis besar perjanjian yang dikenal dalam KUHPerdata adalah perjanjian jual beli, tukar-menukar, perjanjian kerja, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi,

pemberian kuasa, penanggung utang, perdamaian, serta perjanjian sewa menyewa. Sedangkan secara umum macam perjanjian obligator dibagi dalam beberapa jenis, dimana terdapat jenis-jenisnya sebagai berikut:

a. Perjanjian dengan cuma-cuma

Perjanjian dengan cuma-cuma ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. (Pasal 1314 ayat (2) KUHPerdota).¹⁰⁹

b. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik

Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dimana hanya terdapat kewajiban pada salah satu pihak saja, contohnya seperti perjanjian pinjam pakai. Sedangkan perjanjian timbal balik ialah suatu perjanjian yang memberi kewajiban dan hak kepada kedua belah pihak. Contoh dari perjanjian tersebut adalah sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa yang merupakan salah satu bentuk perjanjian timbal balik hingga saat ini semakin berkembang dikalangan masyarakat terutama yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah. Perjanjian sewa menyewa akan sah dan mengikat para pihak setelah mencapai kata sepakat akan dua hal yakni barang dan harga. Kewajiban pihak pertama untuk menyerahkan barang kepada pihak lainnya sehingga pihak lainnya memiliki kewajiban untuk membayar. Dengan hal tersebut, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki akan tetapi untuk dinikmati

¹⁰⁹ KUHPerdota Pasal 1314 ayat (2)

kegunaannya. Penyerahan tersebut hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang akan disewakan.¹¹⁰

c. Perjanjian konsensual, formal dan, riil

Perjanjian konsensual ialah perjanjian yang dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Sedangkan perjanjian formal ialah perjanjian yang harus dilakukan dengan suatu bentuk tertentu, yaitu dengan cara tertulis. Contohnya yaitu perjanjian damai atau perdamaian. Sementara perjanjian riil merupakan suatu perjanjian dimana selain diperlukan adanya kata sepakat, harus diserahkan. Contohnya seperti penitipan pada Pasal 1694, pinjam pakai pada Pasal 1740, pinjam mengganti pada Pasal 1754 KUHPerdota.

d. Perjanjian bernama, tidak bernama dan, campuran

Dalam teori hukum, perjanjian bernama disebut juga sebagai perjanjian *nominaat*. Dasar hukum perjanjian bernama tercantum dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku Ketiga KUHPerdota. Dimana, perjanjian bernama merupakan perjanjian yang telah memiliki nama sendiri dan dikelompokkan sebagai perjanjian khusus. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering ditemui di lingkungan masyarakat. Dalam KUHDagang misalnya perjanjian asuransi dan pengangkutan. Sedangkan perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang tidak diatur secara khusus, serta perjanjian

¹¹⁰ Subekti, Aneka Perjanjian, *Op. Cit.*, hlm. 40.

campuran ialah suatu perjanjian yang mengandung berbagai perjanjian yang sulit dikualifikasikan.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa

1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdara. Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya”.

Sewa-menyewa sama halnya dengan beberapa perjanjian-perjanjian pada umumnya dimana didalamnya terdapat unsur pokok, perjanjian ini memiliki unsur pokok yaitu menyerahkan kenikmatan dari barang dan harga. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa ini memiliki peranan masing-masing, pihak yang menyerahkan barangnya untuk dinikmati pihak lain, sedangkan pihak yang lain memiliki kewajiban untuk membayar “harga sewa” barang tersebut.¹¹¹

Dalam penggambaran umum tentang pengertian sewa-menyewa maka penulis akan mengutip beberapa pendapat para ahli, antara lain yaitu Subekti mengatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu

¹¹¹ Subekti, *Aneka Perjaanjan, Op. Cit.*, hlm. 39-40.

persetujuan dengan mana pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar dapat menikmatinya selama suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.¹¹² Lebih lanjut menurut simanjutak, perjanjian sewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya (penyewa) untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu barang yang telah disanggupi pihak tersebut yang mana semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak dapat disewakan.¹¹³

Menurut pendapat Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.¹¹⁴ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹¹⁵

Beberapa pendapat ahli diatas mengemukakan tentang gambaran umum mengenai perjanjian sewa-menyewa, sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa itu sendiri sebenarnya si pemilik (yang menyewakan)

¹¹² Subekti, Kamus Hukum, *Op. Cit.*, hlm. 100.

¹¹³ P.N.H Simanjutak, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 358.

¹¹⁴ Wiryono Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, hlm. 190.

¹¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 833.

tidak perlu menyerahkan hak milik atas barang, ia hanya menyerahkan hak untuk menikmati barang tersebut karena dalam perjanjian ini yang diserahkan bukan hak milik atas barang tersebut, maka pihak yang menyewakan itu belum tentu pemilik barang.

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c) Adanya objek sewa menyewa;
- d) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa

Hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian sewa-menyewa muncul setelah adanya kata sepakat dan terpenuhinya beberapa unsur pokok dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Dalam perjanjian sewa-menyewa, subjek dari perjanjian sewa menyewa adalah adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masingnya dan diatur dalam KUHPerdara yaitu:

- a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara, jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewakan.¹¹⁶
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama diatur dalam Pasal 1551 KUHPerdara
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdara.

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan

¹¹⁶ Subekti, Aneka perjanjian, *Op. Cit.*, hlm. 42.

yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).¹¹⁷

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang. Lebih lanjut kewajiban bagi si yang menyewakan adalah melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, dan juga harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat-cacat itu telah melibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.¹¹⁸ Sedangkan hak pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa barang yang telah ditentukan sebelumnya, serta menuntut ganti kerugian atas property yang disewakan apabila penyewa telah merusak kondisi barang yang disewakan sehingga tidak sesuai dengan tujuan penggunaan menurut perjanjian sewa yang telah disepakati sebelumnya.¹¹⁹ Begitu pula

¹¹⁷ Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58-59.

¹¹⁸ Subekti, *Aneka perjanjian*, *Op. Cit.*, hlm. 42.

¹¹⁹ Salim H S, 2010, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 61.

dengan pihak penyewa, memiliki hak serta kewajiban yang harus dipenuhi. Bagi pihak penyewa ada dua kewajiban utama, seperti diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara, bahwa kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penyewa adalah:¹²⁰

- a) Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewa-menyewa. Pada dasarnya pihak penyewa harus memakai barang sewaan seakan-akan itu barang kepunyaannya dia sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk sesuatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau sesuatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak lain menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUHPerdara).
- b) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Sementara hak bagi pihak penyewa adalah penyewa dapat meminta pemilik barang untuk memberikan kenyamanan, ketentraman, dan keamanan kepada penyewa atas barang yang disewakan, serta penyewa dapat meminta penyerahan barang yang telah disepakati untuk

¹²⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian, Op Cit.*, hlm. 43.

dinikmati sepenuhnya sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian sewa-menewa.¹²¹

3. Resiko dan Tanggung Jawab dalam Sewa-Menyewa

Selain hak dan kewajiban kedua belah pihak, ada unsur dalam perjanjian sewa-menewa yang harus diperhatikan, antara lain resiko dalam sewa-menewa dan gangguan dari pihak ke tiga. Resiko tersebut merupakan kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menajadi objek perjanjian.¹²² Sedangkan dalam Pasal 1553 KUHPerdara menyebutkan bahwa dalam sewa-menewa maka resiko mengenai barang yang disewakan dipikul oleh sipemilik barang yaitu pihak yang menyewakan.

Pengertian risiko seperti telah dikemukakan pada risiko perjanjian secara umum, yaitu: kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.¹²³ Dalam KUHPerdara risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan

¹²¹ Pendopo.com, *Tanya Jawab Sewa-Menyewa*. Ditulis pada 12 November 2012.

¹²² Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 44.

¹²³ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 90.

musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdota yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian

b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa

Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Berdasarkan Pasal 1554 KUHPerdota jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

- 1) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa;
- 2) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

Selain resiko, kendala yang perlu dicermati adalah adanya gangguan dari pihak ketiga yaitu apabila selama waktu sewa si penyewa dalam

pemakaian barang yang disewakan diganggu oleh pihak ketiga berdasarkan atas suatu hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga itu, maka pihak penyewa dapat menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu, terlebih jika pihak ketiga itu sampai menggugat penyewa dimuka pengadilan, maka penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut untuk melindungi penyewa.¹²⁴ Seperti yang tertulis dalam Pasal 1557 KUHPerdata yaitu jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik.

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdata suatu perjanjian berakhir dikarenakan:

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang

¹²⁴ *Ibid.*, hlm. 45.

- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yaitu:

- a. Masa sewa berakhir

Berakhirnya masa sewa tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 KUHPerdara menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

- b. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut.

Pasal 1575 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

C. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa-Menyewa Dalam Perspektif Islam

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, konsep ijarah diartikan sebagai akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* (manfaat) dan *ujrah* (upah), baik manfaat barang maupun jasa.¹²⁵

Secara etimologi *al-Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang memiliki arti *al- 'Iwadhu* atau penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala disebut juga *al-Ajru* atau upah.¹²⁶

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya antara lain:¹²⁷

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.

¹²⁵ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah.

¹²⁶ Sayyid Sabiq, 1988, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, Alma'arif, Bandung, 1988, hlm. 15.

¹²⁷ Abdul Rahman, 2010, *Fiqh Muamalah*, Kencana, Jakarta, hlm. 277.

- b. Menurut Ulama Syafi'iyah, al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan cara memberi imbalan.
- c. Menurut Amir Syarifuddin, al-ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.

Sewa menyewa biasa disebut dengan istilah al-ijarah diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.¹²⁸ Seperti halnya dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan pihak pemilik sewa kamar kos sebagai pihak menyewakan dan mahasiswa sebagai pihak penyewa yang manfaatnya didapatkan dari kamar kos tersebut.

Ijarah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an serta Hadits ataupun ijma ulama.

Allah SWT berfirman dalam Q.S Az-Zukhruf (43) ayat 32:¹²⁹

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

¹²⁸ Wahbah Zuhaili, 1989, *Al Fiqh al-Islami Jilid V*, Daar al Fikr, Damaskus, hlm. 729.

¹²⁹ Al-Qur'an Surah Az-Zukhruf 43 Ayat 32

Ayat di atas merujuk pada keabsahan praktik ijarah atau kontrak ijarah sah dan dibenarkan oleh syari'ah. Berdasarkan artinya, terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian, orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad sewa menyewa atau ijarah.¹³⁰

Adapun dasar hukum lainnya yang membahas tentang ketentuan dalam melakukan sewa jasa menyusui yang dapat dilihat dalam firman Allah Q.S Al-Baqarah (2) ayat 233:¹³¹

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu

¹³⁰ Dimyauddin Djuwaini, 2010, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 154.

¹³¹ Al-Qur'an Surah Al-Baqarah 2 Ayat 233

memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Ayat di atas menunjukkan bahwasannya diperbolehkan dalam al-qur'an terhadap orang yang mendapatkan upah atas jasa yang dikerjakannya untuk orang lain. Ayat di atas menggambarkan bahwa seseorang bisa dipekerjakan untuk menyusui anak orang lain, dan baginya sah mendapatkan upah atas pekerjaan menyusui anak orang lain tersebut.¹³²

Dalam hadits Nabi SAW dijelaskan:¹³³

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا يَزِيدُ بْنُ زُرَيْعٍ عَنْ خَالِدٍ عَنْ عِكْرَمَةَ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةَ لَمْ يُعْطِهِ

Artinya: Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Yazid bin Zurai' dari Khalid dari 'Ikrimah dari Ibnu 'Abbas radliallahu 'anhuma berkata: Nabi shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dan memberi upah tukang bekamnya. “Seandainya Beliau mengetahui bahwa berbekam makruh tentu beliau tidak memberi upah.”¹³⁴

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا أَبُو الْأَحْوَصِ حَدَّثَنَا طَارِقُ بْنُ عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ الْمُحَاقَلَةِ وَالْمُرَابَنَةِ وَقَالَ إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةَ رَجُلٍ لَهُ أَرْضٌ فَهُوَ يَزْرَعُهَا وَرَجُلٌ مَنِحٌ أَرْضًا فَهُوَ يَزْرَعُ مَا مَنِحَ وَرَجُلٌ اسْتَكْرَى أَرْضًا يَذْهَبُ أَوْ فِضَّةً¹³⁵

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Abu Al Ahwash, telah menceritakan kepada kami Thariq bin Abdurrahman dari Sa'id bin Al Musayyab, dari Rafi' bin Khadij, ia berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang dari muhaqalah (manjeual

¹³² Dimyauddin Djuwaini, *Op. Cit.*, hlm. 155.

¹³³ Al-Bukhārī, 1987, *Al-Jami'ush Şahiḥ Juz III*, No.2118, Darus-sya'bu, Kairo, hlm. 256.

¹³⁴ Ensiklopedi Hadits <http://hadits.in/bukhari/2118> diakses pada 28 Juni 2023.

¹³⁵ Abū Dawūd Sulaimān Ibn al-Asy'as, 1952, *Sunan Abū Dawūd al-Tarīkh Al-Bani Juz III*, No.2951, Darul Kitab Al-Arabi, Beirut, hlm. 270.

gandum dalam bulirnya dengan gandum yang masih bersih dalam timbangan tertentu), dan muzabanah (menjual kurma kering dengan ruthab, dan menjual anggur dengan kismis secara takaran). Dan beliau bersabda “Sesungguhnya (yang boleh) menanam yaitu: seseorang yang memiliki tanah dan ia menanaminya, dan seseorang yang diberi tanah dan ia yang menanaminya, dan seseorang yang diberi tanah dan ia menanami apa yang ia berikan kepadanya, serta seseorang yang menyewa tanah dengan upah emas atau perak.”¹³⁶

Hadist riwayat Abu Daud dari Sa’ad bin Abi Waqqash merujuk tentang al-ijarah sebagai sewa menyewa tanah yang dilarang jika pembayarannya melalui hasil tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut karena dikhawatirkan tanaman itu tidak mampu membuahakan hasil maksimal sehingga akan menimbulkan kerugian. Sebagai solusinya Rasulullah saw. menegaskan agar sewa menyewa tanah hendaknya dibayar dengan mata uang dinar/emas atau dirham/perak. Dengan demikian, akad ijarah sebenarnya telah dipraktikan pada zaman Rasulullah saw dan beliau telah memberikan aturannya, sehingga akad ijarah sah dilakukan dan dibenarkan oleh syari’ah.¹³⁷

Mengenai Rukun ijarah menurut Hanafiyah adalah *ijab* dan *qabul*, yaitu lafal ijarah, *isti’jar*, *iktiraa’* dan *ikraa’*. Sedangkan rukun ijarah menurut mayoritas ulama ada empat yaitu:¹³⁸

- a. Dua pelaku akad yaitu *mu’jir* (pemilik sewa) dan *musta’jir* (penyewa).
- b. Shighat, yaitu *ijab* dan *qabul*. Contoh *ijab* adalah pernyataan dari pihak pemilik sewa, “saya menyewakan rumah ini kepadamu selama sebula dengan bayaran sekian” Sedangkan contoh *qabul* “saya terima”.
- c. *Ujrah* (uang sewa atau upah), dan
- d. Manfaat (*ma’qud ‘alaih*), baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tega dari orang yang bekerja.

¹³⁶ Ensiklopedi Hadits <http://hadits.in/abudaud/2951> diakses pada 28 Juni 2023

¹³⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Op. Cit.*, hlm. 157.

¹³⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V, hlm. 387.

Akibat hukum dari ijarah yang sah adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi penyewa, dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi yang menyewakan. Hal ini karena akad ijarah itu *mu'awadhah* (tukar menukar) yang disebut dengan jual beli manfaat. Hukum ijarah yang tidak sah adalah jika penyewa telah mengambil manfaat maka ia wajib membayar upah yang berlaku secara umum, yaitu tidak melebihi upah yang telah ditetapkan. Dengan kata lain, menurut ulama Hanafiyah, upah yang wajib adalah lebih sedikit dari upah umum dan dari upah yang telah ditetapkan. Hukum ini berlaku jika ketidakabsahan ijarah disebabkan dengan adanya syarat *fasid*, bukan karena tidak diketahuinya upah yang telah ditetapkan dan bukan karena tidak adanya penetapan upah. Dalam kedua kasus tersebut wajib membayar upah sebesar apapun upah itu.¹³⁹ Sedangkan menurut Zufar, Malikiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa upah atau uang sewa dalam ijarah harus dibayar penuh seperti halnya dalam jual beli.¹⁴⁰

Apabila para pihak dalam akad ijarah berselisih tentang kadar manfaat atau besarnya upah/uang sewa yang diterima, sedangkan ijarahnya sah maka kadang perselisihan tersebut terjadi sebelum dipenuhinya manfaat dan kadang perselisihan tersebut terjadi setelah manfaat atau jasa tersebut diterima. Apabila perselisihan terjadi sebelum manfaat diterima maka kedua belah pihak hendaknya melakukan perjanjian.

¹³⁹ *Ibid.*, hlm. 411.

¹⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 411.

Apabila perselisihan terjadi setelah penyewa menggunakan sebagian dari manfaat barang yang disewanya, misalnya pihak penyewa menempati rumah yang disewa untuk beberapa waktu, maka yang diterima adalah ucapan penyewa yang diperkuat dengan sumpahnya, lalu keduanya saling bersumpah dan akad ijarah akan batal untuk sisa manfaatnya. Hal ini karena akad atas manfaat berlaku sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang ditimbulkan.

Dengan demikian, setiap bagian dari manfaat merupakan objek akad yang berdiri sendiri, sehingga masa sewa yang tersisa juga merupakan akad yang mandiri. Apabila perselisihan terjadi setelah selesainya masa ijarah maka ucapan yang diterima adalah ucapan penyewa dalam penentuan biaya sewa disertai dengan sumpah.¹⁴¹

Akad ijarah dapat berakhir karena hal-hal berikut ini:¹⁴²

- a. Menurut Hanafiah yaitu meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Sedangkan menurut jumhur ulama kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad ijarah. Hal tersebut lazim dikarenakan ijarah adalah akad seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga dapat berpindah kepada ahli waris.
- b. Iqalah yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena ijarah adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar), harta dengan harta sehingga

¹⁴¹ *Ibid.*, hlm. 427-429.

¹⁴² Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta, hlm. 338.

memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqalah*) seperti halnya dalam jual beli.

- c. Rusaknya barang yang disewakan sehingga ijarah tidak memungkinkan untuk diteruskan karena tidak dapat memanfaatkan barang tersebut.
- d. Berakhirnya masa sewa kecuali ada *udzur*. Contohnya sewa tanah untuk ditanami, tetapi ketika masa sewa berakhir tanaman tersebut belum dipanen. Dalam hal ini ijarah belum dianggap selesai.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda Terhadap Perjanjian Sewa Alat Berat pada PT. Jaya Jasa Sarana

Implementasi atau dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan yang mana merupakan suatu tindakan atau pelaksanaan rencana yang telah disusun cermat dan rinci (matang).¹⁴³ Uraian mengenai perjanjian sewa-menyewa dapat dijumpai dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa sewa-menyewa ialah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya”.¹⁴⁴

Dalam perjanjian sewa-menyewa, bahwa pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak merupakan sebuah peraturan yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga dalam mengimplementasikan sebuah perjanjian harus didasarkan pada kepatuhan terhadap isi perjanjian. Maka dengan demikian, pada dasarnya kedudukan masing-masing pihak dalam pelaksanaan perjanjian harus dikembalikan pada konsep-konsep dasar hukum perikatan sebagaimana dalam perjanjian yang mana terdapat asas-asas yang menjadi dasar pelaksanaannya.

¹⁴³ Dikutip dari "<https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/implementasi>", diakses pada 11 Juli 2023.

¹⁴⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 Tentang Sewa-Menyewa

Dari berbagai macam asas yang ada dalam perjanjian, asas pacta sunt servanda atau asas kekuatan mengikatnya kontrak dianggap sebagai suatu asas fundamental karena asas tersebut melandasi lahirnya suatu perjanjian serta merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Pacta sunt servanda berasal dari bahasa latin yang berarti ‘janji harus ditepati’ (*agreements must be kept*), sehingga dalam hukum positif rumusan normanya menjadi setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Sebagai sebuah perusahaan jasa yang bergerak pada bidang jasa konstruksi, tentu saja perihal perjanjian sewa ataupun kontrak kerja sangat krusial sifatnya dalam perusahaan atau dalam bidang pekerjaan itu (sektor jasa).¹⁴⁵ Sehingga itikad baik dari para klien menjadi sangat dibutuhkan dalam melaksanakan perjanjian, baik berupa perjanjian sewa alat berat maupun pada perjanjian kontrak kerja. Itikad baik harus menjadi roh perjanjian baik pada saat pra kontrak, kontrak berlangsung, maupun sesudah kontrak sehingga akan menghasilkan perjanjian yang adil dan tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.¹⁴⁶ Jadi kalau bisa disimpulkan bahwa dalam pekerjaan seperti itu (jasa konstruksi) ada namanya pra, pelaksana, dan pasca. Artinya dalam perencanaan maka perusahaan menentukan alat apa yang akan digunakan, jenis pekerjaannya dibagian *scope* kerja seperti apa, waktunya berapa lama, kemudian dalam pelaksanaan kerjanya harus sesuai dengan klausul-klausul yang direncanakan itu

¹⁴⁵ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

¹⁴⁶ Endang Suprpti dan Arihta Esther Tarigan, *Itikad Baik dalam Perjanjian ‘Suatu Perspektif Hukum dan Keadilan’*, Jurnal Salam, Volume 8, Nomor 1, hlm. 157.

dan sesuai dengan apa yang ditandatangani dalam kontrak perjanjian. Kemudian pasca pelaksanaan itu pun ada kewajiban-kewajiban yang mesti harus dilaksanakan oleh pemberi kerja, diantaranya yaitu terhadap *payment* artinya sebagai pelaksana jasa memiliki kontrak dengan penyedia jasa harus sesuai dengan apa yang di kontrakan, contohnya dari segi waktu pelaksanaan harus sesuai, alat yang disampaikan di kontrak harus sesuai. Pun, setelah pekerjaan selesai, penyedia jasa juga harus menyelesaikan kewajibannya dalam hal *payment* sesuai dengan apa yang ada di kontrak.¹⁴⁷

Itikad baik menjadi landasan dalam mengimplementasikan perjanjian kontrak oleh para pihak yang mana dalam melaksanakan kontrak harus mengindahkan norma-norma kepatutan serta kesusilaan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu kontrak tidak mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam suatu kontak, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat kontrak diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

Subekti menjelaskan bahwa itikad baik menurut Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara merupakan satu dari beberapa sendi terpenting dari hukum kontrak yang menuntut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti dituntut untuk adanya kepastian hukum yang berupa penerapan kontrak tidak berbenturan dengan norma-norma ketatutan dan nilai-nilai keadilan.¹⁴⁸ Itikad baik dalam penerapan kontrak berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap perilaku salah satu pihak dalam hal

¹⁴⁷ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

¹⁴⁸ Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 94.

meimplementasikan apa yang telah diperjanjikan dan bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.

Menurut Ridwan Khairandy standar itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian kontrak adalah standar objektif yang mengacu kepada suatu norma yang objektif. Perilaku para pihak dalam perjanjian harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis yang berkembang di dalam masyarakat. Ketentuan itikad baik menunjuk pada norma-norma tidak tertulis yang sudah menjadi norma hukum sebagai suatu sumber hukum tersendiri. Norma-norma tersebut dikatakan objektif karena tingkah laku tidak didasarkan pada anggapan para pihak sendiri, tetapi tingkah laku tersebut harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik tersebut.¹⁴⁹

Akan tetapi mengingat terjadinya pemutusan kontrak dengan sepihak oleh para klien, penundaan pembayaran atau wanprestasi, serta nominal jumlah pembayaran yang tidak utuh.¹⁵⁰ Maka hal tersebut mengindikasikan tidak adanya upaya itikad baik dari para klien JJS yang mana semua problem tersebut merupakan upaya pengingkaran terhadap pemenuhan isi perjanjian baik dalam hal substansi perjanjian maupun melaksanakan perjanjian yang sudah dibuat secara sah oleh kedua belah pihak, dalam artian tidak adanya itikad baik dari klien untuk memenuhi dan mematuhi perjanjian.

Sebagai uraian bahwa perihal pembayaran sendiri beberapa kali JJS mendapatkan pembayaran yang tidak sesuai dengan kodratnya, dalam satu kontrak

¹⁴⁹ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 195.

¹⁵⁰ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

disebutkan bahwa penyedia jasa paling lambat membayar 14 hari atau 30 hari atau 180 hari sesuai kesepakatan namun pada kenyataannya bisa lebih dan pihak JJS belum bisa berupaya banyak karena masih khawatir tidak mendapatkan pekerjaan kembali pada tempat yang sama. Selain wanprestasi dalam suatu pekerjaan ada juga *retensi* atau jaminan pemeliharaan yang nominalnya sekitar 5 persen sampai 10 persen, dari segi kontrak kerja *retensi* merupakan hak yang harus dibayar namun sering kali tidak dibayarkan oleh para klien.¹⁵¹

Mengingat adanya pemutusan kontrak dengan sepihak, wanprestasi, serta pembayaran *retensi* yang tidak dibayarkan oleh para klien dari JJS tersebut, maka implementasi atau penerapan asas *pacta sunt servanda* pada perjanjian sewa alat berat ataupun kontrak kerja yang dibuat oleh pihak JJS dengan para klien tidak sesuai atau bertentangan dengan konsepsi asas *pacta sunt servanda* itu sendiri yaitu sebuah asas fundamental dalam perjanjian yang mana asas *pacta sunt servanda* atau kekuatan mengikatnya perjanjian dapat terlihat dari redaksional Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Sehubungan dengan pasal tersebut, Subekti menyatakan bahwa dalam konteks perjanjian maka para pihak yang bersepakat diperbolehkan “membuat undang-undang” bagi diri mereka sendiri.¹⁵²

Pasal tersebut juga dapat dimaknai bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak (tidak bertentangan dengan undang-undang) maka mengikat pada kedua belah pihak serta tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan

¹⁵¹ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

¹⁵² Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 14.

adanya persetujuan dari kedua belah pihak atau berdasarkan atas alasan-alasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang.¹⁵³ Artinya bahwa undang-undang pun mengakui dan menempatkan posisi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian sejajar dengan pembuatan undang-undang dalam hal kekuatan mengikat dan kepastian hukumnya. Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum (hakim, jurusita).¹⁵⁴

Ketentuan tersebut pada dasarnya memberikan pengakuan terhadap kebebasan dan kemandirian para pihak dalam membuat perjanjian untuk bebas menentukan: (i) isi, (ii) berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, (iii) dengan bentuk tertentu atau tidak, dan (iv) bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.¹⁵⁵ Sebagai konsekuensi dari asas *pacta sunt servanda* ini adalah bahwa Hakim maupun pihak ketiga “dilarang mencampuri isi” dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁵⁶ Sehingga konsekuensi lain tidak ada pihak ketiga yang boleh mengurangi hak orang lain untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuatnya.

Penerapan teori asas *pacta sunt servanda* tidak hanya bertujuan menjamin kepastian dan ketertiban hukum, namun juga bertujuan untuk menjamin ketertiban

¹⁵³ Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 139.

¹⁵⁴ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, Surabaya, hlm. 111.

¹⁵⁵ *Ibid.*,

¹⁵⁶ Djohari Santoso, dan Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm. 49.

sosial, ekonomi, dan perdagangan. Tentunya dapat kita bayangkan bagaimana kacaunya kondisi sosial, ekonomi, dan hukum di dunia ini seandainya setiap orang dengan sesuka hati bebas untuk mematuhi atau tidak mematuhi kontrak atau kesepakatan yang sudah dibuatnya. Hukum adat di Indonesia pun memiliki adagium kuno yang menyebutkan bahwa “jika sapi yang dipegang adalah talinya, tetapi jika manusia yang dipegang adalah mulutnya (kata-katanya)”.¹⁵⁷

Sehingga dibutuhkan upaya itikad baik yang bukan hanya dari klien JJS saja melainkan dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian, yang mana baik dari pihak JJS ataupun dari para klien JJS itu sendiri harus saling menjalankan itikad baik. Sebagaimana ketentuan tentang itikad baik (*Good Faith*) terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik didalam pelaksanaan perjanjian lebih berarti “kepatutan”, berbeda dalam pengertian hukum benda yang lebih berarti “kejujuran”. Itikad baik yang tersimpul dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara menginginkan agar dalam melaksanakan perjanjian menimbulkan rasa keadilan bagi para pihak yang bersangkutan dan tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Dengan demikian dapat dilihat bahwa sebenarnya tolok ukur dari perjanjian kontrak yang dibuat dengan itikad baik tersebut bukan ditentukan oleh apa-apa yang ada dalam pikiran seseorang, melainkan perjanjian kontrak dengan itikad baik adalah suatu kontrak yang memenuhi kepatutan atau kelayakan dan keadilan sehingga tidak menimbulkan kerugian dari salah satu pihak. Sehingga itikad baik

¹⁵⁷ Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 218.

dalam pelaksanaan kontrak bermakna para pihak melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing.

Itikad baik sangat penting dalam membuat suatu akad, dalam artian yang dimaksud dengan itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik, itikad baik berkaitan langsung dengan perlindungan hukum bagi para pihak bila mana suatu ketika terjadi sengketa di pengadilan.¹⁵⁸ Sehingga itikad baik diperlukan dalam melaksanakan suatu perjanjian atau pada saat akad perjanjian tersebut dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu mengenai kepatuhan dan keadilan karena disebutkan kepatuhan dalam akad maksudnya agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak. Sedangkan keadilan disini adalah kepastian untuk mendapatkan apa yang sudah diakadkan.

Dengan demikian itikad baik untuk memenuhi janji atas suatu perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak merupakan hal penting sebagaimana konsepsi itikad baik dalam perspektif Islam bahwa suatu janji yang dibuat harus dipertanggungjawabkan. Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Isra' ayat 34 yang berbunyi:

...وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: "... dan penuhilah janji sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.”

Moralitas dan kepatutan menjadi landasan utama pada konsep itikad baik dalam Islam yang mana akhlak yang baik harus menjadi motivasi bagi para pihak

¹⁵⁸ Juajir Sumardi, 1995, *Aspek-aspek Hukum Franchise, dan perusahaan Transnasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 41.

yang membuat dan melaksanakan kontrak serta isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan melainkan harus sesuai dengan kepatutan juga. Islam menegaskan bahwa setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan pernah terlepas dari ketentuan Allah SWT. Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Hadid ayat 4 yang berbunyi:

... وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: "... dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

Itikad baik dalam Islam tidak akan terlepas dari unsur ketauhidan atau *Ilahiah*, termasuk dalam kegiatan mu'amalah pun tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan sebagaimana itikad baik dalam kontrak bisnis. Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari penerapan konsep ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.¹⁵⁹ Itikad baik dalam menjalankan kontrak bisnis dalam Islam juga terkandung dalam surat Al-Maidah ayat 1 (Q.S. 5:1), yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman penuhilah akat-akat itu..."

¹⁵⁹ Muhammad Syakir Aula, 2004, *Asuransi Syari'ah: Life and General Konsep dan Sistem Operasional*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 723-727.

Ayat tersebut berisi perintah Allah kepada orang yang beriman untuk memenuhi janji-janji yang telah dibuat dengan Allah maupun dengan sesama manusia lainnya, sehingga esensi dari kandungan ayat tersebut merupakan itikad baik supaya janji-janji yang telah dibuat agar ditunaikan tanpa adanya suatu pengingkaran dari para pembuat kontrak serta ayat tersebut mengandung pengertian yang sakral dari suatu perjanjian atau kontrak (kesakralan kontrak).



B. Hambatan dan Solusi dalam Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda Terhadap Perjanjian Sewa Alat Berat pada PT. Jaya Jasa Sarana

1. Faktor Penghambat Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda Terhadap Perjanjian Sewa Alat Berat pada PT. Jaya Jasa Sarana

Bahwa dalam mengimplementasikan asas pacta sunt servanda pada setiap perjanjian sewa alat berat serta kontrak kerja yang dibuat antara pihak JJS dengan para klien, tentunya terdapat beberapa faktor yang dapat mejadi penghambat atas implementasi asas pacta sunt servanda tersebut, berdasarkan hasil wawancara dan observasi maka dapat kita analisa menjadi dua gambaran umum, yang pertama yakni faktor penghambat internal dan faktor penghambat eksternal.

a. Faktor Internal

Kurangnya sumber daya manusia dalam bidang Legal tentunya menjadi sebuah problem tersendiri dalam internal dari perusahaan JJS, sehingga menjadikan beberapa kontrak kerja yang telah dibuat dan disepakati oleh pihak JJS dengan klien sifatnya menjadi tidak mengikat dan tidak kuat atau bisa disebutkan klausulnya asal-asalan karena kekurangan SDM dan juga kontrak itu dibuat hanya sepihak dari para pemberi kerja saja tanpa ada analisis.¹⁶⁰

Kurangnya tenaga ahli dalam bidang Legal membuat setiap perjanjian sewa-menyewa alat berat serta kontrak kerja yang dibuat antara pihak JJS dengan para klien menjadikannya tidak sesuai dengan asas-asas

¹⁶⁰ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

perjanjian yang berlaku terutama asas *pacta sunt servanda* karena tidak mengikatnya perjanjian kontrak yang mereka buat, padahal secara sah seharusnya perjanjian antara kedua belah pihak mengikat pada keduanya bahkan tidak diperkenankan adanya pihak ke tiga untuk mencampuri perjanjian yang dibuat tersebut. Karena asas *pacta sunt servanda* juga dapat dimaknai bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak sebagaimana layaknya kekuatan sebuah undang-undang. Dengan demikian pihak ketiga manapun tidak dapat dengan mudahnya memberikan intervensi terhadap substansi maupun pelaksanaan kontrak yang sudah dibuat secara sah oleh para pihak.¹⁶¹

Sehubungan dengan munculnya berbagai macam kendala yang ada dalam setiap perjanjian, maka pada akhirnya JJS meng *hire* SDM dibidang Legal agar kontrak-kontrak yang didapatkan oleh JJS itu sifatnya sama rata dengan pemberi kerja di mata kontrak dan di mata hukum, artinya hak dan kewajibannya itu sesuai dengan yang direncanakan dan termasuk dalam klausul-klausul perjanjian.¹⁶² Dalam setiap pekerjaan ada pra, pelaksana, dan pasca. Artinya dalam perencanaan maka menentukan alat apa yang akan digunakan, jenis pekerjaannya dibagian *scope* kerjanya seperti apa, waktunya berapa lama, kemudian dalam pelaksanaan kerjanya harus sesuai dengan klausul-klausul yang direncanakan dan sesuai dengan

¹⁶¹ Salim H S, 2010, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 10.

¹⁶² Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

apa yang ditanda tangani dalam kontrak perjanjian. Kemudian pasca pelaksanaan pun ada kewajiban-kewajiban yang mesti harus dilaksanakan oleh pemberi kerja, diantaranya yaitu terhadap *payment* yang artinya sebagai pelaksana jasa maka memiliki kontrak dengan penyedia jasa sehingga harus sesuai dengan apa yang di kontrakan, contohnya dari segi waktu pelaksanaan harus sesuai, alat yang disampaikan di kontrak harus sesuai. Pun, setelah pekerjaan selesai, penyedia jasa juga harus menyelesaikan kewajibannya dalam hal *payment* sesuai dengan apa yang ada di kontrak untuk mengantisipasi serta menghindari adanya wanprestasi atau kegagalan bayar.¹⁶³

Terpenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam perjanjian menjadikan tujuan dari dibuatnya sebuah perjanjian terpenuhi yang mana dalam teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa tujuan hukum mencakup tiga nilai dasar (*grundwerten*) yaitu keadilan (*gerechtigkei*), kemanfaatan (*zwekmaeszigkei*), dan kepastian hukum (*rechtssichherkei*).

“Kepastian” dalam arti bahwa isi kontrak kerja yang diterima oleh JJS tersebut memiliki kepastian baku serta mengikat dan klausul-klausul yang tertulis dalam isi perjanjian memiliki kepastian untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai

¹⁶³ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁶⁴ Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.¹⁶⁵

Berkaitan dengan “keadilan” maka perjanjian kontrak antara JJS dengan klien memiliki unsur keadilan sebagaimana adil bagi kedua belah pihak dan tidak memberatkan keduanya yang mana hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sama rata tanpa ada yang terdzolimi sedikitpun. Hukum sebagai pengembalian nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi dasar bagi tiap hukum positif yang bermartabat.¹⁶⁶ Hal ini memperhatikan pula asas prioritas yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa untuk menerapkan hukum

¹⁶⁴ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

¹⁶⁵ Moh Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

¹⁶⁶ Yovita A Mangesti & Bernard L Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 74.

secara tepat dan adil untuk memenuhi tujuan hukum maka yang diutamakan adalah keadilan, kemudian kemanfaatan setelah itu kepastian hukum.¹⁶⁷ Gustav Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah pengembalian nilai keadilan, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum, tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum.¹⁶⁸

Menurut John Rawls, situasi ketidaksetaraan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga dapat menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. Hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. Pertama, situasi ketidaksetaraan menjamin maximum minimorum bagi golongan orang yang paling lemah. Artinya situasi masyarakat harus sedemikian rupa sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi golongan orang-orang kecil. Kedua, ketidaksetaraan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Maksudnya supaya kepada semua orang diberikan peluang yang sama besar dalam hidup. Berdasarkan pedoman ini semua perbedaan antara orang berdasarkan ras, kulit, agama dan perbedaan lain yang bersifat primordial, harus ditolak. Lebih lanjut John Rawls menegaskan bahwa maka program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan

¹⁶⁷ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 20.

¹⁶⁸ Bernard L Tanya dkk, 2013, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 117.

haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.¹⁶⁹

Dalam hal “kemanfaatan” maka perjanjian yang dibuat antara JJS dengan para klien memiliki manfaat bagi kedua belah pihak baik dari segi finansial maupun relasi rekan kerja sehingga kedua belah pihak tidak ada yang merasa saling dirugikan dengan disepakatinya perjanjian kontrak kerja atau perjanjian penyewaan alat berat. Jika dilihat dari teori tujuan hukum yakni tentang kemanfaatan hukum maka tujuan dari adanya hukum (sebuah perjanjian) adalah untuk kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian besar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.¹⁷⁰

Penganut aliran utilitarianisme selain Jeremy Bentham adalah John Stuart Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki

¹⁶⁹ John Rawls, 1973, *A Theory of Justice*, Oxford University press, London, 1973, diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, 2006, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

¹⁷⁰ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 1993, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 79-80.

pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.¹⁷¹ Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.¹⁷²

¹⁷¹ H.R Otje Salman S, 2010, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 44.

¹⁷² Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 277.

Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.¹⁷³ Sehingga jika dilihat dari uraian tersebut maka sudah selayaknya bahwa perjanjian kontrak yang dibuat oleh pihak JJS dengan para klien tentu saja memiliki manfaat dan menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber yakni setelah ada SDM Legal tentunya kita memberikan masukan dan juga mengawal bagaimana kontrak-kontrak JJS itu didapatkan dan juga bisa memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan perusahaan.¹⁷⁴

Sudah selayaknya bahwa penerapan perjanjian sewa alat berat serta kontrak kerja memiliki unsur-unsur keadilan, kemanfaatan, serta kepastian bagi kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian. Soerjono Soekanto dan Munir Fuady menyatakan bahwa tujuan hukum dalam masyarakat yaitu berupa perwujudan nilai-nilai keadilan, kesebandingan, kepastian hukum, perlindungan hak, ketertiban, dan kebahagiaan masyarakat.¹⁷⁵ Maka tujuan hukum adalah untuk melindungi kepentingan manusia didalam masyarakat.

Lebih lanjut Soebekti berpendapat bahwa hukum itu mengabdikan kepada tujuan negara, yaitu mendatangkan sebuah kemakmuran dan

¹⁷³ Sonny Keraf, 1998, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 93-94.

¹⁷⁴ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

¹⁷⁵ Margono, 2020, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, cet ke 2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 26.

kebahagiaan para rakyat dalam mengabdikan kepada tujuan negara dengan menyelenggarakan keadilan dan ketertiban.¹⁷⁶ Menurut hukum positif yang tercantum dalam alinea ke 4 Pembukaan UUD 1945, menyatakan bahwa tujuan hukum kita adalah untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Teori tujuan hukum sebagaimana yang disampaikan oleh Radbruch, menjabarkan bahwa dalam mewujudkan tujuan hukum Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan.¹⁷⁷

Menurut Radbruch, kegunaan menuntut adanya kepastian hukum. Hukum harus pasti, demikian kata Radbruch. Tuntutan akan keadilan dan kepastian merupakan bagian yang tetap dari cita hukum serta

¹⁷⁶ Sudikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 81.

¹⁷⁷ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.123.

berada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik, dan kegunaan memberi unsur relativitas. Namun demikian, tidak hanya kegunaan yang bersifat relatif, tetapi hubungan antara tiga unsur dari cita hukum tersebut juga bersifat relatif.¹⁷⁸ Bagi Radbruch ketiga aspek ini sifatnya relatif, bisa berubah-ubah. Satu waktu bisa menonjolkan keadilan dan mendesak kegunaan dan kepastian hukum ke tepi. Di waktu lain bisa ditonjolkan kepastian atau kemanfaatan. Hubungan yang sifatnya relatif dan berubah-ubah ini tidak memuaskan. Meuwissen memilih kebebasan sebagai landasan dan cita hukum. Kebebasan yang dimaksud bukan kesewenangan, karena kebebasan tidak berkaitan dengan apa yang kita inginkan. Tetapi berkenaan dengan hal menginginkan apa yang kita ingini. Dengan kebebasan kita dapat menghubungkan kepastian, keadilan, persamaan dan sebagainya ketimbang mengikuti Radbruch.¹⁷⁹

b. Faktor Eksternal

Sabotase menjadi faktor eksternal yang dihadapi oleh JJS, sabotase dilakukan oleh kompetitor-kompetitor perusahaan yang mana kompetitor melakukan upaya sabotase sebagaimana contoh karena JJS menyediakan jasa alat berat maka alat tidak akan bisa bekerja apabila tidak ada persiapan lahan serta jaminan keamanan dalam suatu proyek tersebut, indikasi sabotase bisa dari segi persiapan lahan yang kurang maksimal

¹⁷⁸ Gustav Radbruch dalam W. Friedmann, *Teori & Filsafat Hukum: Idealisme Filosofis & Problema Keadilan*, Cet. Kedua, Penerjemah: Muhammad Arifin, 1994, RajaGrafindoPersada, Jakarta, hlm. 43.

¹⁷⁹ Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 20.

begitupun dengan koordinasi dan keamanan alat untuk bisa masuk ke lokasi proyek tidak maksimal sehingga membuat pihak JJS tidak nyaman dan tidak bisa bekerja, dari dalil itulah para klien JJS beranggapan bahwa pihak JJS tidak profesional dan tidak mau bekerja secara maksimal padahal realitanya memang tidak bisa bekerja bukan karena akibat dari pada pihak JJS sendiri melainkan adanya faktor eksternal yang seakan-akan mensabotase dan menginginkan hal tersebut terjadi.¹⁸⁰ JJS tidak bisa bekerja tanpa ada persiapan lahan kerja yang maksimal dan juga koordinasi untuk keamanan alat, karena itu menyangkut alat berat barang yang besar juga barang yang tidak murah.¹⁸¹

2. Solusi Atas Hambatan yang Dihadapi dalam Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda Terhadap Perjanjian Sewa Alat Berat pada PT. Jaya Jasa Sarana

Dalam suatu kontrak kerja konstruksi, selalu ada kemungkinan timbulnya sengketa. Salah satu klausul yang wajib dibuat adalah tentang penyelesaian perselisihan atau sengketa. Klausul kontrak ini mengatur mengenai penyelesaian sengketa yang terjadi selama pelaksanaan kontrak. Penyelesaian sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, berdasarkan Pasal 88 menyebutkan bahwa “sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk

¹⁸⁰ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

¹⁸¹ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

mencapai kemufakatan”. Lazimnya dalam suatu kontrak kerja konstruksi memuat klausul penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa.

Menempatkan klausul penyelesaian sengketa kedalam perjanjian menjadi salah satu solusi yang diterapkan pihak JJS dalam meminimalisir perselisihan dikemudian hari. Perlu dituangkan kedalam klausul-klausul perjanjian untuk mengidentifikasi dan meminimalisir dampaknya sehingga pihak JJS bisa mendapatkan rasa aman dalam bekerja dan dalam melaksanakan kontrak kerja yang diberikan oleh penyedia jasa.¹⁸² Dalam klausul perselisihan, bisa menempuh jalur hukum melalui arbitrase ataupun pengadilan, akan tetapi hal itu belum pernah dilaksanakan karena jalur musyawarah mufakat dapat menjadi *win-win solution* serta surat teguran atau somasi internal pun bisa cukup efektif dilakukan.¹⁸³

Ketentuan klausul penyelesaian sengketa yang termuat dalam kontrak kerja konstruksi tersebut sesuai dengan pasal Pasal 88 ayat (2) Undang-Undang Jasa Konstruksi yang menyebutkan “dalam hal musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.”

Apabila upaya penyelesaian sengketa tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi, para pihak yang bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih. Dalam

¹⁸² Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

¹⁸³ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

Undang-Undang Jasa Konstruksi telah mengatur mengenai tahapan upaya penyelesaian sengketa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 88 ayat (4):

- a. Mediasi;
- b. Konsiliasi; dan
- c. Arbitrase.

Berbagai macam solusi dari problem-problem yang dihadapi oleh pihak JJS akan diuraikan sebagaimana berikut, pertama lebih ketat dalam menganalisis kontrak kerja, klausul per klausul nya harus kita teliti cermati dengan benar-benar. Jadi apa yang direncanakan, dilaksanakan, dan pasca dilaksanakan betul-betul akan memberikan dampak positif dan pertumbuhan untuk perusahaan. Kedua mengadministrasi secara utuh dan juga secara teliti daripada dokumen-dokumen seperti penagihan, kwitansi, invoice, faktur pajak, dan lain sebagainya agar kesesuaian antara yang dibayarkan dengan yang diterima sesuai dan tidak ada kekurangan. Selanjutnya lebih meningkatkan *knowledge* atau pemahaman dalam bidang kontrak kerja dan keperdataan, sehingga hal-hal yang tidak diinginkan atau indikasi-indikasi yang tidak kita harapkan dalam pelaksanaan kontrak ini bisa diminimalisir.¹⁸⁴

Dari uraian narasumber diatas maka dapat disimpulkan mengenai solusi yang diterapkan oleh pihak JJS yaitu sebagaimana berikut:

1. Lebih ketat dalam menganalisa kontrak kerja terutama mengenai klausul-klausul yang ada dalam kontrak, baik dalam hal yang akan direncanakan, yang sudah dilaksanakan, dan pasca dilaksanakan;

¹⁸⁴ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

2. Mengadministrasi secara utuh dan teliti mengenai dokumen-dokumen seperti penagihan, kwitansi, *invoice*, faktur pajak, dan lain-lain;
3. Meningkatkan *knowledge* dalam bidang kontrak kerja dan keperdataan.

Sebelum mengambil pekerjaan, pihak JJS akan menganalisa klien yang akan berkontrak apakah memiliki keuangan yang sehat juga harus melihat apakah pernah berperkara di pengadilan dan lain sebagainya, sehingga potensi-potensi wanprestasi dan juga kendala-kendala dalam pelaksanaan klausul-klausul kerja yang ada di kontrak bisa terjadi dan terlaksanakan dengan baik. Jadi sebelum melaksanakan kontrak kerja, saat proses tender atau penawaran akan mengkroscek terlebih dahulu apakah perusahaan tersebut memang bonafit yang memang tumbuh atau perusahaan yang sedang pailit.¹⁸⁵

Klausul penyelesaian sengketa dimuat dalam perjanjian agar kedua belah pihak yang bersepakat dalam perjanjian mendapatkan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan dari apa yang ada dalam isi perjanjian yang telah dibuat sehingga hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi tanpa adanya pihak yang merasa terdzolimi oleh pihak lain.

Hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian sewa-menyewa muncul setelah adanya kata sepakat dan terpenuhinya beberapa unsur pokok dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Dalam perjanjian sewa-menyewa, subjek dari perjanjian sewa menyewa adalah adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masingnya dan diatur dalam KUHPerdata.

¹⁸⁵ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara, jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewakan.¹⁸⁶
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama diatur dalam Pasal 1551 KUHPerdara
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdara.

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

¹⁸⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 42.

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).¹⁸⁷

Terciptanya keadilan, kemanfaatan, dan kepastian dalam menjalankan substansi perjanjian menjadi landasan dibentuknya klausul perselisihan. hukum sebagai pengemban nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Tidak hanya itu, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Dengan demikian, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi dasar bagi tiap hukum positif yang bermartabat.¹⁸⁸ Hal ini memperhatikan pula asas prioritas yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa untuk menerapkan hukum secara tepat dan adil untuk memenuhi tujuan hukum maka yang diutamakan adalah keadilan, kemudian kemanfaatan setelah itu kepastian hukum.¹⁸⁹

Perihal kemanfaatan, John Stuar Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat

¹⁸⁷ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, *Op. Cit.*, hlm. 58-59.

¹⁸⁸ Yovita A Mangesti & Bernard L Tanya, *Moralitas Hukum*, *Op. Cit.*, hlm. 74.

¹⁸⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, *Op. Cit.*, hlm. 20.

manusia.¹⁹⁰ Sedangkan kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁹¹

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum.¹⁹²

Beberapa kontrak kerja yang telah dibuat dan disepakati oleh pihak JJS dengan klien sifatnya tidak mengikat dan tidak kuat atau bisa disebutkan klausulnya asal-asalan karena kekurangan SDM dan juga kontrak itu dibuat hanya sepihak dari para pemberi kerja saja tanpa ada analisis.¹⁹³ Sehingga saran dari peneliti untuk solusi dari hambatan yang dihadapi oleh JJS yaitu agar lebih menekankan fungsi kontrol sehingga dapat meminimalisir akan adanya sabotase dari pihak eksternal atau kompetitor serta lebih mengikuti urutan dari

¹⁹⁰ H.R Otje Salman S, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Op. Cit., hlm. 44.

¹⁹¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Op. Cit., hlm. 59.

¹⁹² Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014

¹⁹³ Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023.

prosedur melaksanakan kontrak sebelum memastikan kontrak tersebut ditanda tangani agar pemutusan kontrak secara sepihak dapat dihindari sehingga tidak terjadi perselisihan atau sengketa dikemudian hari yang mana hal tersebut dapat merugikan perusahaan kedepannya nanti.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan pemaparan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagaimana berikut:

1. Itikad baik menjadi landasan dalam mengimplementasikan perjanjian baik perjanjian sewa maupun perjanjian kontrak kerja oleh para pihak yang mana dalam melaksanakan kontrak harus mengindahkan norma-norma kepatutan serta kesusilaan. Moralitas dan kepatutan menjadi landasan utama pada konsep itikad baik dalam Islam yang mana akhlak yang baik harus menjadi motivasi bagi para pihak. Akan tetapi mengingat adanya pemutusan kontrak dengan sepihak, wanprestasi, serta *retensi* yang tidak dibayarkan penuh oleh para klien dari JJS, maka implementasi asas *pacta sunt servanda* pada perjanjian sewa alat berat ataupun kontrak kerja yang dibuat oleh pihak JJS dengan para klien tidak sesuai atau bertentangan dengan konsepsi asas *pacta sunt servanda* itu sendiri yaitu sebuah asas fundamental dalam perjanjian yang mengandung arti kekuatan mengikatnya perjanjian.
2. Faktor yang dapat menjadi penghambat atas implementasi asas *pacta sunt servanda* dapat kita analisa menjadi dua gambaran umum yakni faktor internal dan faktor eksternal. Kurangnya sumber daya manusia dalam bidang Legal menjadi hambatan internal serta sabotase dari kompetitor menjadi faktor eksternal yang dihadapi oleh pihak JJS.

Solusi yang diterapkan oleh pihak JJS yaitu sebagaimana berikut: Lebih ketat dalam menganalisa kontrak kerja terutama mengenai klausul-klausul yang ada dalam kontrak, baik dalam hal yang akan direncanakan, yang sudah dilaknasakan, dan pasca dilaksanakan; mengadministrasi secara utuh dan teliti mengenai dokumen-dokumen seperti penagihan, kwitansi, *invoice*, faktur pajak, dan lain-lain; meningkatkan *knowledge* dalam bidang kontrak kerja dan keperdataan. Dalam kontrak kerja konstruksi akan selalu ada kemungkinan timbulnya sengketa, salah satu klausul yang wajib dibuat adalah tentang penyelesaian perselisihan atau sengketa. Saran dari peneliti untuk solusi dari hambatan yang dihadapi oleh JJS yaitu agar lebih menekankan fungsi kontrol agar meminimalisir adanya sabotase dari pihak eksternal serta mengikuti urutan dari prosedur pelaksanaan kontrak sebelum memastikan kontrak tersebut ditanda tangani agar tidak terjadi pemutusan kontrak secara sepihak.

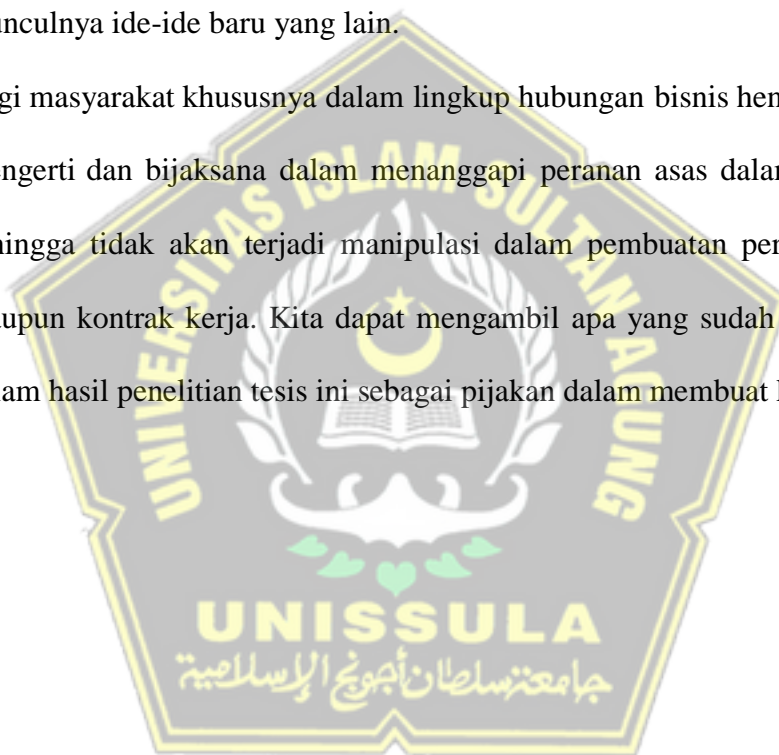
B. SARAN

Akhir dari penulisan tesis ini, penulis mengharapkan adanya manfaat bagi kita semua, yaitu terkhusus kepada penulis dan kepada para pembaca pada umumnya. Dan kami sadar bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan maka dari itu kami menerima kritik dan saran yang membangun guna perbaikan pada selanjutnya. Adapun beberapa saran sehubungan dengan saran penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi akademisi, mengingat masih perlunya penelitian tentang implementasi asas *pacta sunt servanda* pada perjanjian sewa alat berat, sehingga diharapkan adanya pengembangan penelitian lanjutan untuk melihat lebih jauh mengenai

implementasi asas perjanjian dalam sebuah perjanjian sewa atau perjanjian kontrak agar dapat diaktualisasikan dalam kehidupan dimasa mendatang karena asas dalam perjanjian merupakan suatu hal yang sangat fundamental dalam sebuah perjanjian, oleh karenanya maka pemikiran-pemikiran tentang hal tersebut dapat terus dibuktikan dan dikaji melalui penelitian-penelitian lain yang barangkali dapat dijadikan sebagai pembanding dan stimulus bagi munculnya ide-ide baru yang lain.

2. Bagi masyarakat khususnya dalam lingkup hubungan bisnis hendaknya lebih mengerti dan bijaksana dalam menanggapi peranan asas dalam perjanjian, sehingga tidak akan terjadi manipulasi dalam pembuatan perjanjian sewa maupun kontrak kerja. Kita dapat mengambil apa yang sudah disampaikan dalam hasil penelitian tesis ini sebagai pijakan dalam membuat kontrak.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Kadir Muhammad, 2000, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Abdul Rahman, 2010, *Fiqh Muamalah*, Kencana, Jakarta

Abū Dawūd Sulaimān Ibn al-Asy'as, 1952, *Sunan Abū Dawūd al-Tarīkh Al-Bani Juz III*, No.2951, Darul Kitab Al-Arabi, Beirut

Achmad Ali dan Wiwie Heryani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kencana Prenadamedia group, Jakarta

Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, Surabaya

Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta

Al-Bukhārī, 1987, *Al-Jami'ush Şahih Juz III*, No.2118, Darus-sya'bu, Kairo

Amiruddin Zainal Asikin, 2013, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta

Andi Tenri Famauri, 2018, *Mediasi Independen dalam Sengketa E-Banking*, Litera, Yogyakarta

Arief Sidharta, 1999, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakhti, Bandung

Bambang Sunggono, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta

Bernard L Tanya dkk, 2013, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publising, Yogyakarta

- Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2007, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta
- Diantha I Made Pasek, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta
- Dimyauddin Djuwaini, 2010, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Djohari Santoso, dan Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- H.R Otje Salman S, 2010, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Refika Aditama, Bandung
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perusahaan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- John Rawls, 1973, *A Theory of Justice*, Oxford University press, London, 1973, diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, 2006, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Juajir Sumardi, 1995, *Aspek-aspek Hukum Franchise, dan perusahaan Transnasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 1993, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung

M Syamsudin, 2007, *Operasional Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta

Margono, 2020, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Cet. II, Sinar Grafika, Jakarta

Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta

Mertokusumo Soedikno, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

Muhammad Syaifudin, 2012, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung

Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta

_____, 2013, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) dalam Hukum*, Kencana, Jakarta

_____, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta

Muhammad Syakir Aula, 2004, *Asuransi Syari'ah: Life and General Konsep dan Sistem Operasional*, Gema Insani Press, Jakarta

P.N.H Simanjutak, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta

- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- _____, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum edisi revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Prodjodikoro Wirjono, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Jakarta
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung
- _____, 1986, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- R Subekti dan R Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgelijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta
- _____, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta
- Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika, Jakarta
- _____, 2010, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- _____, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di luar KUHPerduta*, Raja Grafindo, Jakarta
- _____, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta

- Saliman Abdul R, 2010, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sayyid Sabiq, 1988, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, Alma'arif, Bandung
- Setiawan, 1992, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung
- Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung
- Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. III, Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Sonny Keraf, 1998, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1982, *Hukum Perjanjian*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- Sudaryono, 2017, *Metodologi Penelitian*, Rajawali Pers, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum Satau Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo, Jakarta
- Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, 2005, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta
- _____, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta

_____, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta

Suharsimi Arikunto, 1983, *Prosedur Penelitian Praktis*, Bina Aksara, Jakarta

Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Titik Triwulan Tutik, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*,
Kencana, Jakarta

Umar Said Sugianto, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

W. Friedmann, *Teori & Filsafat Hukum: Idealisme Filosofis & Problema Keadilan*,
Cet. II, Penerjemah: Muhammad Arifin, 1994, RajaGrafindoPersada,
Jakarta

Wahbah Zuhaili, 1989, *Al Fiqh al-Islami Jilid V*, Daar al Fikr, Damaskus

Wiryo Projudikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*,
Alumni, Bandung

_____, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar maju, Bandung

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung

Yovita A Mangesti & Bernard L Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing,
Yogyakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

C. Karya Ilmiah

Endang Suprpti dan Arihta Esther Larigan, 2021, *Itikad Baik dalam Perjanjian Suatu Perspektif Hukum dan Keadilan*, Jurnal Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar'i, Volume 8, Nomor 1

Luh Nila Winarni, 2015, *Asas Itikad Baik Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 11, Nomor 21

M. Atho Mudzhar, 2012, *Tantangan Studi Islam di Indonesia Dewasa Ini*, Jurnal Indo-Islamika, Volume 2, Nomor 1

Moh Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara"* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

Nur Agus Susanto, 2014, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Volume 7, Nomor 3

Peter Mahmud Marzuki, 2003, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Yuridika, Volume 18, Nomor 3

Victor Imanuel W Nalle, 2016, *Studi Sosio-Legal Terhadap Ketertiban dan Ketentraman di Kabupaten Sidoarjo*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 47, Nomor 3

D. Internet

<https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/implementasi>

<https://en.wikipedia.org/wiki/Implementation>

https://id.wikipedia.org/wiki/Alat_berat

<https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/624/jenis-alat-berat-dan-fungsinya>

<http://hadits.in/bukhari/2118>

<http://hadits.in/abudaud/2951>

<https://pendopo.com>

E. Sumber Lain

Al-Qur'an Al-Karim

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Akad Ijarah

Wawancara dengan Legal Officer PT. Jaya Jasa Sarana, 12 Juli 2023

