

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA DUMP TRUCK AKIBAT WANPRESTASI
(Studi Kasus di PT Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang)**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Dicka Febrian Rizki Permana
NIM: 30302200092

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DALAM PERJANJIAN

SEWA MENYEWA DUMP TRUCK AKIBAT WANPRESTASI

(Studi Kasus di PT Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang)



Diajukan oleh :

Dicka Febrian Rizki Permana

NIM : 30302200092

Telah Disetujui :

Pada tanggal, 20 Oktober 2025

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Denny Suwondo', is written over a horizontal line.

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN. 06-1710-6301

HALAMAN PENGESAHAN


PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA DUMP TRUCK AKIBAT WANPRESTASI (Studi Kasus di PT. Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Dicka Febrian Rizki Permana
NIM : 30302200092

Telah dipertahankan di depan tim penguji
Pada Tanggal, 18 November 2025


Tim Penguji
Ketua


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

Anggota

Anggota


Dr. Toni Trivanto, S.H., M.H
NIDN. 06-1108-8303


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

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


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

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- “Ketika kita tidak mampu mengubah situasi, artinya kita ditantang untuk mengubah diri sendiri.”
- “Apapun yang kau cinta dan segala usaha, pasti nanti kan berbunga di saat sudah waktunya, bukan untuk menang kalah tapi tentang bagaimana kau bangkit berkali-kalinya, sebesar apapun hasilnya nikmati perjalanannya.”
(Chintya Gabriella)

PERSEMBAHAN

1. Skripsi ini saya persembahkan untuk papa, mama, dan kakak, terima kasih atas doa dan supportnya.
2. Skripsi ini saya persembahkan untuk Bapak dan Ibu Dosen (Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang) yang selalu memberikan yang terbaik.
3. Untuk teman-teman yang selalu memberikan inspirasi untuk melangkah maju kedepan, menjadi teman bertukar pikiran dan selalu memberikan support dalam menyelesaikan skripsi ini.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dicka Febrian Rizki Permana

Nim. : 30302200092

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA *DUMP TRUCK* AKIBAT WANPRESTASI STUDI KASUS DI PT. TUGU BETON SEMESTA ABADI KOTA SEMARANG”

benar benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkadung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan orang lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut

Semarang, 18 Nopember 2025

Yang Menyatakan



Dicka Febrian Rizki Permana
NIM. 30302200092

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dicka Febrian Rizki Permana

Nim. : 30302200092

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA DUMP TRUCK AKIBAT WANPRESTASI STUDI KASUS DI PT. TUGU BETON SEMESTA ABADI KOTA SEMARANG”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai 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, 18 Nopember 2025

Yang Menyatakan



Dicka Febrian Rizki Permana
NIM. 30302200092

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat Rahmat serta hidayahnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA DUMP TRUCK AKIBAT WANPRESTASI (Studi Kasus di PT. Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang)”

Penulisan skripsi ini untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Menyadari atas keterbatasan penulis dalam penulisan skripsi, maka dalam penulisan skripsi banyak pihak yang memberikan dukungan berupa doa, motivasi, dan bimbingan. Pada kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat dan rendah hati mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr H. Gunarto, SH., S.E. Akt., Mhum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Sarjana Ilmu Hukum (S-1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi Sarjana Ilmu Hukum (S-1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang menuntun penulis dan membimbing menulis skripsi ini sampai selesai.
8. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah membantu penulis selama proses perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membekali ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan.
10. Kedua orang tua saya, Bapak Andriyanto dan Ibu Sri Wulandari, Kakak saya Dicki Yulian Rizki Permana yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan motivasi dalam menyelesaikan perkuliahan S-1 Ilmu hukum.
11. Teman-teman yang selalu memberikan inspirasi untuk melangkah maju kedepan, menjadi teman bertukar pikiran dan selalu memberikan support dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih adanya kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

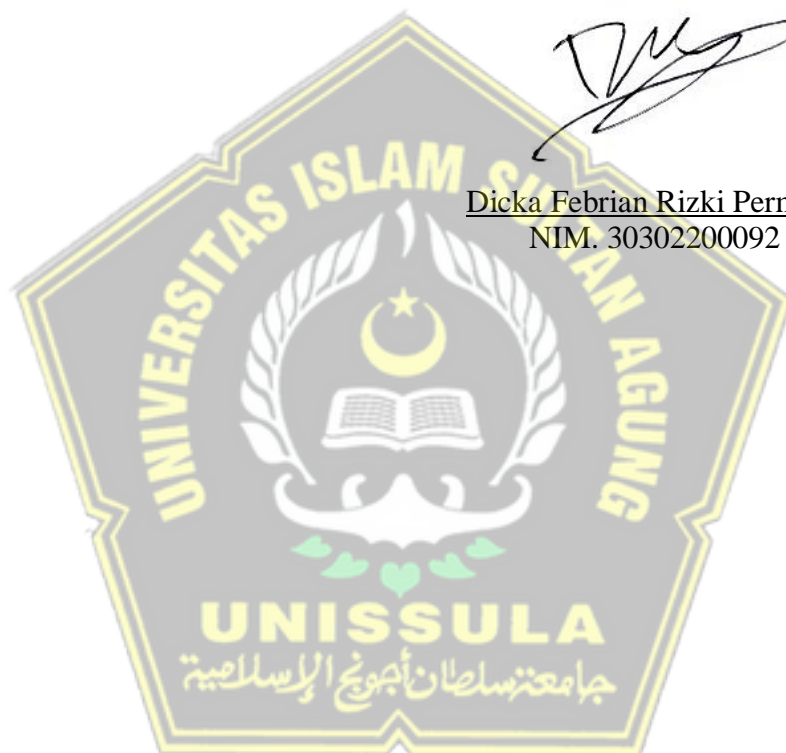
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 18 Nopember 2025

Penulis



Dicka Febrian Rizki Permana
NIM. 30302200092



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Terminologi	8
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	18
1. Pengertian Perlindungan Hukum	18
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	19
3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	22

1. Pengertian Hukum Perjanjian.....	22
2. Syarat Sahnya Perjanjian	22
3. Unsur-Unsur Perjanjian	26
3. Asas-Asas Perjanjian	28
4. Subyek Perjanjian.....	29
5. Obyek Perikatan atau perjanjian.....	30
6. Jenis Perjanjian.....	31
7. Resiko Dalam Perjanjian	33
8. Wanprestasi.....	33
C. Tinjauan Umum Dalam Perjanjian Islam	34
1. Para Pihak Yang Membuat Akad.....	35
2. Pernyataan Kehendak Para Pihak.....	35
3. Objek Akad	35
D. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa.....	35
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	35
2. Asas-Asas Perjanjian Sewa Menyewa.....	36
3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa	38
E. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perspektif Islam.....	39
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Ijarah.....	39
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa	39
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa	40
4. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa Ijarah	40
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Dump Truck di PT. Tugu Beton Semesta Abadi.....	42
B. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Bagi Pemilik Dump Truck Dalam Kasus Wanprestasi Di PT. Tugu Beton Semesta Abadi	53

BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN	64



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Surat Permohonan Izin Pelaksanaan penelitian.	64
Lampiran 2.	Surat Pernyataan Pelaksanaan Penelitian.	65
Lampiran 3.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	66
Lampiran 4.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	67
Lampiran 5.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	68
Lampiran 6.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	69
Lampiran 7.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	70
Lampiran 8.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	71
Lampiran 9.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	72
Lampiran 10.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	73
Lampiran 11.	Surat Perjanjian Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi	74
Lampiran 12.	Kwitansi Sewa Menyewa PT. Tugu Beton Semesta Abadi.....	75

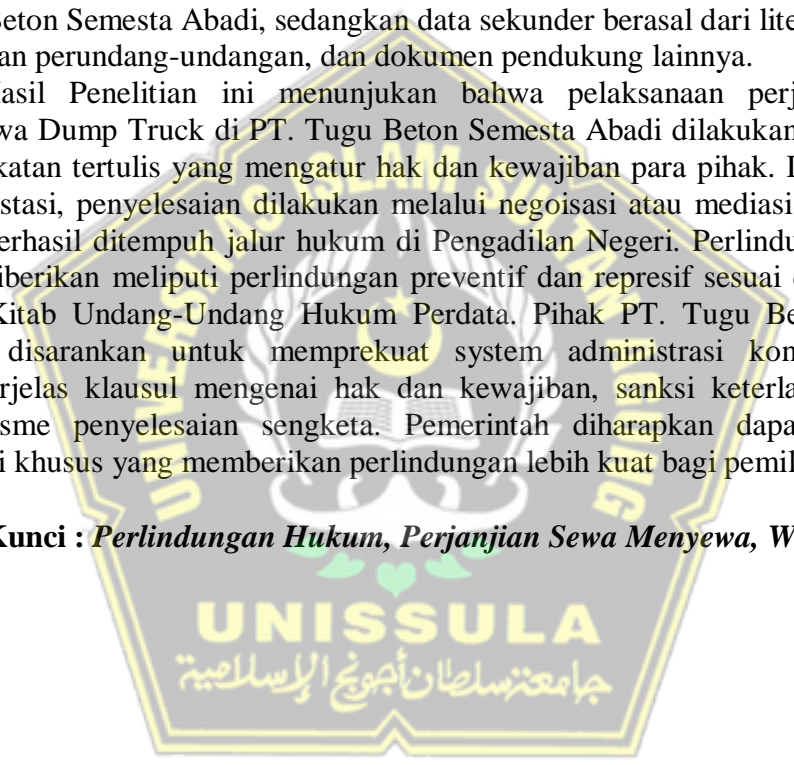
ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan kegiatan sewa menyewa alat berat khususnya Dump Truck, memiliki peran penting dalam mendukung proyek konstruksi. Namun, dalam praktiknya sering terjadi wanprestasi yang merugikan salah satu pihak, terutama pemilik alat berat tersebut. Oleh karena itu, diperlukan kajian mengenai perlindungan hukum bagi pemilik dalam perjanjian sewa menyewa Dump Truck.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan deskriptif analisis, yaitu mengkaji ketentuan hukum positif yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dikaitkan dengan kondisi praktik dilapangan. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak PT. Tugu Beton Semesta Abadi, sedangkan data sekunder berasal dari literatur hukum, peraturan perundang-undangan, dan dokumen pendukung lainnya.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Dump Truck di PT. Tugu Beton Semesta Abadi dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Dalam terjadi wanprestasi, penyelesaian dilakukan melalui negoisasi atau mediasi, dan apabila tidak berhasil ditempuh jalur hukum di Pengadilan Negeri. Perlindungan hukum yang diberikan meliputi perlindungan preventif dan represif sesuai dengan pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pihak PT. Tugu Beton Semesta Abadi disarankan untuk memprekuat system administrasi kontrak dengan memperjelas klausul mengenai hak dan kewajiban, sanksi keterlambatan, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Pemerintah diharapkan dapat Menyusun regulasi khusus yang memberikan perlindungan lebih kuat bagi pemilik alat berat.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa, Wanprestasi*



ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of heavy equipment rental activities particularly Dump Trucks, which play an important role in supporting construction projects. However, in practice breaches of contract often occur, causing losses to one of the parties, especially the owner of the heavy equipment. Therefore, a study on legal protection for owners in Dump Trucks rental agreements is necessary.

In this study, the author uses a socio-legal method with a descriptive analytical approach, which examines positive legal provisions regulated in the Civil Code and relates them to practical conditions in the field. Primary data were obtained through interviews with PT. Tugu Beton Semesta Abadi, while secondary data were sourced from legal literature, legislation, and other supporting documents.

The results of this research indicate that the implementation of Dump Trucks lease agreements at PT. Tugu Beton Semesta Abadi is carried out based on a written agreement that regulates the rights and obligations of the parties. In the event of a breach of contract, resolution is conducted through negotiation or mediation, and if unsuccessful, legal action can be taken in the District Court. Legal protection provided includes both preventive and repressive measures in accordance with Article 1243 of the Civil Code. PT. Tugu Beton Semesta Abadi is advised to strengthen its contract administration system by clarifying clauses regarding rights and obligations, late penalties, and dispute resolution mechanisms. The government is expected to formulate specific regulations that provide stronger protection for heavy equipment owners.

Keywords : *Legal Protection, Lease Agreement, Default*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Permintaan akan peralatan yang diperlukan sebagai mensupport operasi konstruksi ini sejalan dengan jumlah proyek di sektor industri, khususnya di industri konstruksi. Mesin besar yang dibuat khusus untuk melaksanakan operasi konstruksi, seperti pembangunan gedung, jalan, dan pekerjaan tanah, disebut sebagai alat berat. Alat berat biasanya disewa dari perusahaan seperti Commanditaire Vennootschap (CV) atau Perusahaan Terbatas (PT).¹

Jasa kotruksi diatur pada Undang-Undang No 2 Tahun 2017, didefinisikan untuk upaya berbasis masyarakat untuk membangun struktur yang mendukung atau memfasilitasi kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat serta membantu tercapainya tujuan pembangunan nasional. Untuk menciptakan struktur perusahaan yang tangguh, andal, dan kompetitif yang menghasilkan jasa konstruksi berkualitas tinggi, undang-undang tersebut mengatur pelaksanaan jasa kotruksi yang memberikan tujuan arahan bagi pertumbuhan dan peningkatannya. Selain itu, undang-undang ini bertujuan untuk membangun sistem layanan konstruksi yang menjamin keselamatan publik, menciptakan kenyamanan dalam lingkungan binaan, dan menghasilkan integrasi bernilai tambah dari setiap tahap pelaksanaan layanan konstruksi. Undang-undang ini juga dengan bertujuan meningkatkan

¹ Aries Asusanti, et.all, 2016, *Analisis Kinerja Proyek Pembangunan Rumah Sakit Banyumanik II dengan Menggunakan Earned Value Analysis dan Project Evaluation Review Technique*, Jurnal Teknik Industri, Vol. XI, No. 02 Mei, hal. 1.

kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, mendorong partisipasi publik di bidang layanan konstruksi, dan menegakkan ketertiban dalam pelaksanaan layanan konstruksi menjamin perlakuan yang sama antar pengguna dan penyedia layanan terkait hak dan kewajiban mereka.

Undang-Undang Cipta Kerja Pasal 22 Ayat (1) menyatakan bahwa kelompok adat dibebaskan dari kewajiban untuk mematuhi izin usaha terkait dengan penggunaan sebagaimana yang tertera pada Pasal 16 ayat (2) di wilayah pengelolaan hukum adat. Selain itu, klausul dalam ayat (1) Pasal 22 menjelaskan bahwa izin usaha yang tertera pada Pasal 16 diberikan kepada:

1. Warga negara Indonesia.
2. Sebuah entitas bisnis yang didirikan secara resmi, terdaftar, dan beroperasi di wilayah Indonesia sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
3. Koperasi milik masyarakat.

Maka oleh itu, layanan konstruksi merupakan industri yang memiliki fungsi krusial dalam pertumbuhan pengembangan Indonesia, sektor ini berfungsi untuk sarana yang memacu pertumbuhan ekonomi guna mendukung tercapainya pembangunan nasional. Hal ini dimaksudkan untuk membantu penyelesaian proyek agar dapat diselesaikan sesuai waktu yang ditentukan. Dengan adanya kondisi demikian, terbuka kesempatan bagi perusahaan, terutama yang beroperasi di bidang layanan konstruksi, sebagai turut serta dalam proyek pembangunan melalui penyediaan jasa penyewaan alat berat seperti *Bulldozer*, *Excavator*, *Dump Truck*, dan sebagainya.

Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai sewa-menyewa didefinisikan sebagai suatu persetujuan dimana antara para pihak berjanji untuk menyerahkan kenikmatan atas benda kepada pihak lain dalam jangka waktu yang ditentukan sebagai imbalan karena penyewa membayar jumlah yang disepakati. Sewa menyewa dipandang sebagai perjanjian yang saling menguntungkan yang menciptakan hak dan kewajiban para pihak, di antaranya pemberi kontrak wajib menyediakan benda yang disewakan dan berhak menerima pembayaran sesuai kesepakatan dari penyewa. Adapun penyewa berhak memperoleh benda atau sesuatu yang disewanya dalam kondisi baik dan berkewajiban membayar jumlah sewa yang sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua pihak.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi perjanjian sebagai suatu tindakan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada satu pihak atau lebih lainnya. Perjanjian tersebut dianggap sah apabila memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Persyaratan tersebut meliputi:

1. Syarat Subjektif

- Kesepakatan dari para pihak yang mengikatkan diri
- Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian atau perikatan.

2. Syarat Objektif

- Suatu hal tertentu.

- Sebab yang halal atau tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.²

PT. Tugu Beton Semesta Abadi yang beralamat di Jalan Raya Semarang-Demak Sayung No. 100A adalah salah satu bisnis yang menyediakan layanan penyewaan alat berat. Perusahaan ini menyediakan layanan penyewaan truk bagi para kontraktor maupun masyarakat yang membutuhkan. Dalam pelaksanaannya, kedua belah pihak terikat oleh suatu perjanjian, sehingga terbentuk hubungan hukum berwujud perjanjian sewa-menyewa truk di PT Tugu Beton Semesta Abadi.

Ketika perjanjian sewa-menyewa dilaksanakan, diharapkan para pihak dapat menjalin hubungan baik agar pelaksanaan kewajiban sewa menyewa berjalan secara efektif dan tidak merugikan pihak manapun. Melalui perjanjian tertera, diharapkan kerja sama antara kedua belah pihak dapat terwujud dengan baik serta memungkinkan dilakukannya upaya hukum atau tindakan pelaksanaan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa truk.

Namun perjanjian sewa-menyewa tidak selalu berjalan sesuai dengan kesepakatan awal yang telah dibuat oleh para pihak. Meskipun perjanjian telah dituangkan secara tertulis praktik dilapangan menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai persoalan yang dapat memengaruhi pelaksanaan perjanjian tersebut. Hal in terutama terjadi pada penyewaan alat berat seperti Dump truck yang memiliki nilai ekonomi tinggi, Tingkat resiko penggunaan

² Simanjuntak, C. Z. R., & Ramadhani, D. A. 2024. Analisis Putusan Hakim Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Modal Usaha. Media Hukum Indonesia (Mhi), 2(3). Hal.189.

yang besar, serta membutuhkan pemeliharaan dan pengoperasian yang sesuai prosedur. Kondisi tersebut menjadikan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat lebih rentan menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya secara tepat.

Salah satu permasalahan yang kerap muncul yaitu wanprestasi, baik berupa keterlambatan pembayaran, penggunaan alat tidak sesuai perjanjian, hingga pengembalian alat dalam konteks PT. Tugu Beton Semesta Abadi, persoalan semacam ini masih ditemukan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik alat. Ketidaksiuaian antara pelaksanaan dilapangan dan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian menunjukan bahwa keberadaan perjanjian saja tidak cukup untuk menjamin kepastian hukum apabila tidak disertai mekanisme perlindungan hukum yang jelas dan dapat diterapkan.

Oleh karena itu, penting untuk mengkaji lebih dalam bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Dump Truck dilakukan, faktor-faktor yang menimbulkan wanprestasi, serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diterima oleh pemilik alat berat.

Berdasarkan dari latar belakang tersebut, penulis ingin mempelajari lebih lanjut tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik dalam perjanjian sewa menyewa dump truck yang berhubungan pada judul penelitian **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA DUMP TRUCK AKIBAT WANPRESTASI STUDI KASUS DI PT TUGU BETON SEMESTA ABADI KOTA SEMARANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada bagian latar belakang, maka rumusan permasalahan penelitian ini dapat dinyatakan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *Dump Truck* di PT. Tugu Beton Semesta Abadi?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan bagi pemilik *Dump Truck* dalam kasus wanprestasi di PT. Tugu Beton Semesta Abadi?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui & memahami proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *Dump Truck* pada PT. Tugu Beton Semesta Abadi.
2. Untuk mengetahui & memahami bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik *Dump Truck* dalam terjadinya kasus wanprestasi pada PT. Tugu Beton Semesta Abadi.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan bahwa temuan dari penelitian ini akan memberikan kontribusi terhadap kumpulan pengetahuan dan informasi dibidang hukum, khususnya di bidang hukum perdata, terutama terkait dengan kasus-kasus yang melibatkan transaksi sewa menyewa.

- b. Diharapkan penelitian ini akan membantu untuk memperoleh lebih banyak pemahaman dan keahlian sekaligus berfungsi sebagai bacaan atau referensi untuk situasi yang melibatkan transaksi sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

a. Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif serta memperluas wawasan masyarakat dalam pelaksanaan transaksi sewa menyewa.

b. Para Pihak

Baik pemilik maupun penyewa Dump Truck, diharapkan dapat melaksanakan perjanjian sewa menyewa yang sesuai terhadap ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, agar tidak memunculkan kerugian pada para pihak.

c. Pemerintah

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat membagikan kontribusi dan rekomendasi yang bermanfaat pada pemerintah untuk menyusun prosedur yang tepat, dalam memberikan perlindungan kepada masyarakat serta pihak yang termasuk pada kegiatan sewa menyewa *Dump Truck*.

E. Terminologi

Untuk mencegah timbulnya kesalahan persepsi dalam pembuatan skripsi yang berjudul tersebut. “Perlindungan hukum bagi pemilik dalam perjanjian sewa menyewa dump truck akibat wanprestasi studi kasus di PT tugu beton semesta abadi Kota Semarang”.

Maka dari itu, penulis merasa perlu dalam memberikan penjelasan mengenai hal yang berhubungan terhadap judul tersebut.

1. Perlindungan hukum merupakan salah satu teknik untuk melindungi hak asasi manusia yang dilanggar oleh pihak lain. Perlindungan hukum diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak hukumnya. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah serangkaian Langkah yang digunakan sama penegak hukum dalam memberikan rasa aman secara mental dan fisik terhadap bahaya dan gangguan dari sumber manapun.³

Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa hukum dapat dilihat sebagai seperangkat tindakan yang diambil oleh pejabat penegak hukum untuk membela hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh pihak lain. Perlindungan ini bertujuan supaya masyarakat memperoleh manfaat dari semua hak hukum yang diberikan.⁴ Sementara itu, C.S.T. kansil mendefinisikan perlindungan hukum sebagai serangkaian tindakan yang dilakukan pejabat penegak hukum dalam membagikan rasa aman secara mental dan fisik kepada masyarakat terhadap ancaman dan gangguan dari

³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.74

⁴ Ibid, hlm.53

sumber apapun.⁵ Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah usaha untuk menjaga atau membela subjek hukum melalui penggunaan alat hukum yang relevan.⁶

Perlindungan hukum menurut Setiono adalah usaha atau kegiatan yang dimaksudkan sebagai melindungi masyarakat terhadap Tindakan sewenang-wenang dari pihak berwenang yang melanggar hukum guna mewujudkan ketertiban dan kedamaian serta memungkinkan individu untuk sepenuhnya menghargai martabat manusia.⁷ Muchsin berpendapat bahwa untuk membangun ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat, Tujuan perlindungan hukum sebagai melindungi orang dengan menyeimbangkan antara norma dan nilai yang tercermin dalam sikap dan Tindakan mereka.⁸

2. Perjanjian menciptakan konsekuensi hukum dan membangun hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Unsur “kesepakatan” atau “persetujuan” merupakan bagian yang sangat penting pada suatu kontrak, apabila tidak dapat persetujuan, maka kontrak tersebut batal.⁹

Teori klasik berpendapat bahwa suatu kesepakatan belum terbentuk jika syarat-syarat tertentu tidak terpenuhi, dan akibatnya tidak memberlakukan tanggung jawab kepada pihak yang mempunyai implikasi hukum. Maka dari itu, pihak yang dirugikan akibat bergantung

⁵ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm.102

⁶ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2011, hlm.10

⁷ Setiono, *Rule of Law Supremasi Hukum*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm.3.

⁸ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm.14.

⁹ Suhardana, F.X, *Contract Drafting: Kerangka Dasar Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Yogyakarta, Penerbit Universitas Atmajaya, 2009, hlm.10

pada janji yang dibuat oleh pihak lain tidak terlindungi oleh hukum dan tidak dapat menuntut ganti rugi.¹⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan Dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa deskripsi pasal ini mengenai perjanjian tidak mencukupi karena hanya mencakup satu sisi dari masalah dan tidak memiliki tujuan yang jelas, sehingga pihak-pihak yang masuk ke dalam perjanjian tidak memiliki arah atau tujuan yang pasti.¹¹

3. Peraturan yang berkaitan dengan perjanjian sewa termasuk dalam Bab VII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sewa menyewa, sebagaimana didefinisikan oleh Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dimana satu pihak memberikan pihak lain lain hak untuk menggunakan suatu barang jangka waktu tertentu sebagai imbalan uang yang ditentukan sama penyewa. Baik harta bergerak maupun tidak bergerak merupakan contoh dari jenis-jenis benda yang dapat disewakan.¹²
4. Perjanjian Bersama yang memberikan hak dan kewajiban para pihak disebut sewa menyewa. Pihak yang menyewakan diwajibkan menyediakan barang yang disewa dan berhak menerima pembayaran sesuai dengan aturan sewa. Sementara itu, penyewa memiliki hak untuk

¹⁰ Suharnoko, S.H., M.L.I, *Hukum Perjanjian Teori Analisis dan Kasus*, Jakarta, Kencana, 2004, hlm.3

¹¹ Apit Nurwidijanto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Puri Kencana Mulyapersada*, tesis, Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro Kota Semarang, 2007, hlm. 14

¹² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1987, hlm.5

menerima barang sewaan dalam kondisi baik dan harus membayar biaya sewa sesuai dengan ketentuan yang sudah disepakati Bersama.¹³

5. Jenis truk yang dapat menurunkan muatannya tanpa memerlukan tenaga fisik adalah *Dump Truck*. Pasir, kerikil, dan tanah yang dibutuhkan untuk proyek pembangunan biasanya diangkut menggunakan truk ini. Secara umum, *Dump Truck* memiliki bak terbuka yang digerakkan oleh sistem hidrolik. Bagian depan bak dapat dinaikkan untuk memudahkan pengosongan muatan ke area.
6. Pasal 1243 KUHPdata mengatur tentang wanprestasi dan menetapkan bahwa jika debitur terus wanprestasi setelah dinyatakan wanprestasi, mereka berkewajiban membayar biaya, ganti rugi, dan bunga. Wanprestasi terjadi ketika debitur tidak mampu menjalankan suatu kewajiban yang harus diberikan atau dilaksanakan sampai setelah jangka waktu yang ditentukan berakhir.¹⁴
7. Semarang merupakan Ibu Kota Jawa Tengah. Semarang termasuk kota dengan pertumbuhan tercepat di pulau Jawa, memiliki populasi sekitar 1.722.420 jiwa. Kota ini terletak sekitar 558km sebelah timur Jakarta dan 512km sebelah barat Surabaya. Secara geografis, Semarang berbatasan di utara dengan Laut Jawa, di timur dengan Kabupaten Demak, di selatan dengan Kabupaten Semarang, dan di barat dengan Kabupaten Kendal. Luas totalnya adalah 373,67km². Selain itu, Semarang dikenal sebagai “Kota Lunpia” karena lunpia adalah makanan khas daerah yang paling terkenal.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW

¹⁴ KUHPdata

8. Di kota Semarang, PT Tugu Beton Semesta Abadi adalah sebuah bisnis yang menyewakan alat berat, termasuk Dump Truck.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yaitu Tindakan atau prosedur yang digunakan peneliti dalam mendapatkan informasi dan menguraikan data yang telah mereka kumpulkan.¹⁵ Pada dasarnya, metode penelitian berfungsi sebagai pedoman bagi seseorang dalam menggali, mempelajari, serta memahami berbagai kondisi atau lingkungan yang dihadapinya.

Berikut merupakan sejumlah aspek yang tercakup dalam metode penelitian yang akan diterapkan penulis:

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode lapangan, dan sering dikenal sebagai yuridis sosiologis, yang melihat baik realitas masyarakat maupun aturan hukum yang relevan. Dengan kata lain, penelitian ini yaitu mengumpulkan dan mengidentifikasi fakta dan data yang relevan dengan mengamati skenario nyata di lapangan. Selanjutnya, setelah data dikumpulkan, masalah-masalah akan ditemukan hingga solusi atau penyelesaian yang tepat diperoleh.¹⁶ Dalam konteks ini, peneliti melakukan kajian secara yuridis sosiologis terhadap kasus perjanjian

¹⁵ Anwar Hidayat Blog, *Penjelasan dan Pengertian Metode Penelitian*, artikel : <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> , diakses pada 14 Juli 2025, pukul 14.32 WIB.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm.37

transaksi sewa-menyewa dump truck yang terjadi di PT Tugu Beton Semesta Abadi.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metologi penelitian deskriptif analisis, Tujuan penelitian deskriptif analisis adalah menyajikan analisis yang menyeluruh, sistematis, dan mendalam mengenai masalah yang berkaitan dengan perjanjian transaksi sewa truk dump. Penelitian ini memberikan penjelasan tentang ketentuan KUHPdata terkait dengan teori hukum dan praktik penerapan peraturan perundang-undangan positif yang relevan. Sementara teknik analitis digunakan untuk mengevaluasi dan menganalisis data yang dikumpulkan, pendekatan deskriptif digunakan untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh dan sistematis mengenai subjek penelitian.¹⁷

3. Jenis Data

Sumber data primer yang dipergunakan dalam penelitian ini. Bapak Deden Aji Sulaiman, Kepala Divisi Dump Truck PT Tugu Beton Semesta Abadi di Kota Semarang memberikan data primer secara langsung.

Sumber data primer meliputi:

- Bahan Hukum Primer

Memiliki kekuasaan dan wewenang hukum adalah yang dimaksud dengan bahan hukum yang bersifat otoritatif. Undang-undang dan putusan pengadilan merupakan contoh sumber hukum

¹⁷ Jacob Vredenberg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia, 1981, Cetakan IV, hlm. 136.

primer yang memiliki efek hukum mengikat bagi pihak-pihak yang relevan.¹⁸ Pada penelitian ini, penulis menjadikan KUHPerdata sebagai landasan atau acuan utama.

- Bahan Hukum Sekunder

Publikasi para ahli hukum, berbagai makalah, temuan penelitian ilmiah, serta buku dan artikel yang berkaitan dengan subjek penelitian adalah contoh sumber hukum sekunder.

- Bahan Hukum Tersier

Kamus, ensiklopedia, dan jurnal online adalah contoh bahan hukum tersier yang membantu dalam memperjelas dokumen hukum primer dan sekunder.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data primer. Data primer didapatkan dengan cara wawancara dan observasi. Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan pada penelitian hukum empiris. Proses pengumpulan data yang relevan dengan tujuan penelitian melalui pertukaran tanya jawab langsung antara peneliti dan responden biasanya disebut wawancara.¹⁹ Subjek penelitian yaitu penyewa truk di Kota Semarang, khususnya di PT. Tugu Beton Semesta Abadi diwawancarai untuk penelitian ini Dengan mempelajari, memahami, dan mengevaluasi berbagai sumber literatur termasuk undang-undang dan peraturan, buku

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 141.

¹⁹ Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT. Rosda Karya, 2005, hlm.89.

referensi, makalah, artikel ilmiah, dan sumber internet yang relevan dengan topik penelitian, data sekunder dikumpulkan melalui studi literatur

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kantor PT. Tugu Beton Semesta Abadi yang beralamat di Jalan Raya Semarang-Demak Sayung No. 100A.

6. Analisis Data Penulisan

Analisis data merupakan tahap pengolahan dan penyusunan berbagai bahan hukum yang telah diperoleh ke dalam pola, kategori, serta satuan tertentu untuk menjawab masalah yang sudah diidentifikasi sebelumnya. Waktu proses analisis data, penulis menerapkan metode deskriptif analisis adalah metode yang digunakan sebagai mengelola serta menjelaskan data hasil wawancara dan observasi secara mendalam, yang kemudian dianalisis dengan pendekatan induktif.²⁰ Melalui metode tersebut, penulis memperoleh berbagai fakta yang dapat diamati dan dijadikan dasar dalam menarik kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan penelitian. Data yang telah dikumpulkan dari lokasi penelitian kemudian dianalisis dan disusun dalam bentuk laporan tertulis. Data tersebut meliputi hasil wawancara dan observasi yang didapatkan dari kantor PT. Tugu Beton Semesta Abadi.

²⁰ Ibid, hlm 248

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum ini disusun guna memberikan kejelasan pada penyusunan penelitian yang berjudul Tinjauan Yuridis terhadap Perlindungan Hukum bagi Pemilik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa *Dump Truck* Akibat Wanprestasi (Studi Kasus di PT. Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang

Sistematika penyusunan penelitian hukum ini disajikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode yang digunakan, sistematika penulisan hukum.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bagian Tinjauan Pustaka berisi pembahasan mengenai perlindungan hukum yang mencakup definisi, bentuk, dan karakteristik perlindungan hukum. Selanjutnya, subbab berikut menguraikan tentang konsep perjanjian yang meliputi pengertian hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur unsur perjanjian, asas asas perjanjian, subjek dan objek perjanjian, jenis-jenis perjanjian, risiko dalam perjanjian, serta wanprestasi. Selain itu, bagian ini juga membahas tinjauan umum mengenai perjanjian dalam perspektif hukum Islam, serta perjanjian sewa-menyewa yang mencakup pengertian, subjek dan objek

perjanjian, hak serta kewajiban dari para pihak dan pandangan Islam terhadap perjanjian sewa-menyewa.

BAB III : PEMBAHASAN

Bagian pembahasan berisi hasil penelitian dan analisis data yang meliputi pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dump truck di PT Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang, serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak penyewa dump truck di perusahaan tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Bagian penutup mencakup saran dan kesimpulan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Setiap upaya sebagai menjamin hak-hak saksi dan korban ditegakkan serta rasa aman mereka terjamin dikenal sebagai perlindungan hukum. Perlindungan hukum pada korban kejahatan dapat berbentuk berbagai macam seperti restitusi, kompensasi, perawatan medis, dan bantuan hukum sebagai bagian dari perlindungan masyarakat. Perlindungan hukum untuk subjek hukum dapat diberikan secara lisan atau tertulis, dan dapat mengambil berbagai bentuk, termasuk tindakan represif dan preventif. Dengan kata lain, konsep bahwa tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan, kejelasan, ketertiban, kegunaan, dan perdamaian tercermin dalam perlindungan hukum. Pengetahuan ini telah mendorong sejumlah ahli dalam memberikan pendapat mereka tentang perlindungan hukum, sebagai berikut:

Perlindungan hukum menurut Setiono merupakan usaha atau kegiatan yang dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh pihak berwenang yang melanggar ketentuan hukum demi mewujudkan ketertiban dan kedamaian agar individu dapat eksis sambil

mempertahankan martabat manusia mereka.²¹ Perlindungan hukum, menurut Satjipto Rahardjo, adalah cara untuk membela hak asasi manusia yang dilanggar oleh orang lain. Perlindungan hukum dibagikan untuk masyarakat supaya setiap orang dapat memperoleh manfaat dari semua hak yang dijamin oleh hukum.²² Di sisi lain, Muchsin berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan upaya sebagai mewujudkan ketertiban dalam kehidupan sosial dengan menyeimbangkan hubungan antara nilai-nilai dan norma yang tercermin dalam sikap dan perilaku.²³

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Bahwa konsep perlindungan hukum adalah untuk mencapai keadilan, kejelasan, ketertiban, kegunaan, dan perdamaian tercermin dalam perlindungan hukum.

Perlindungan hukum untuk masyarakat mencakup dua hal, menurut Hadion yaitu:²⁴

- a. Jenis perlindungan yang dikenal sebagai perlindungan hukum preventif memungkinkan masyarakat menyampaikan kekhawatiran atau pandangan sebelum keputusan diambil oleh pemerintah ditetapkan secara definitif. Dalam mekanisme ini, subjek hukum memiliki ruang untuk mengajukan tanggapan guna mencegah timbulnya masalah di kemudian hari. Perlindungan hukum preventif

²¹ Setiono, Rule Of Law (Supremasi Hukum), Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm 3

²² Satjipto Rahardjo, Sisi-si Lain dari Hukum Indonesia, Jakarta, Kompas, hlm121

²³ Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm 14

²⁴ Philipus M. Hadjon, Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia, Surabaya, PT.Bina Ilmu, 1987, hlm 4

mempunyai peranan penting pada tindakan pemerintah yang mengandung kebebasan bertindak, berkat melalui perlindungan tersebut, pemerintah terdorong untuk lebih berhati-hati saat menetapkan keputusan yang bersifat diskresioner.

- b. Salah satu jenis perlindungan yang berfokus pada penyelesaian konflik yang telah terjadi dikenal sebagai perlindungan hukum represif. Menyelesaikan masalah hukum baru adalah tujuan utama dari jenis perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum represif yaitu jenis perlindungan yang ditegakkan di Indonesia oleh Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Gagasan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, sebagaimana berkembang dalam sejarah hukum barat, merupakan prinsip dasar perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah. Gagasan ini muncul sebagai upaya untuk menegaskan kembali kewajiban pemerintah dan masyarakat serta membatasi otoritas. Konsep negara yang diatur pada hukum, di mana pengakuan dan pelestarian hak-hak asasi manusia memegang peranan penting dan menjadi bagian dari tujuan utama pemerintahan negara yang sah, juga merupakan dasar bagi perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat Indonesia merupakan perwujudan dari prinsip pengakuan dan penghormatan terhadap martabat serta harkat manusia, yang bersumber pada nilai-nilai Pancasila serta prinsip negara hukum yang berlandaskan Pancasila. Pada hakikatnya, setiap individu memiliki hak untuk memperoleh perlindungan

dari hukum. Hampir seluruh bentuk hubungan hukum semestinya mendapatkan jaminan perlindungan hukum.

3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Gagasan tentang mengakui dan membela hak asasi manusia membentuk dasar dari perlindungan hukum pertama terhadap aktivitas pemerintah. Konsep mengakui dan membela hak asasi manusia muncul sebagai upaya untuk membatasi kekuasaan dan memberlakukan kewajiban pada pemerintah serta masyarakat, menurut sejarahnya di Barat. Menurut pandangan Barat, hak asasi manusia dipandang sebagai kebebasan dan hak yang tidak dapat dicabut yang melekat pada setiap individu, serta melampaui segala bentuk pemerintahan dan entitas politik. Namun, gagasan ini sering diserang karena dianggap terlalu individualistik. Sifat individualistik dari konsep hak asasi manusia ala Barat mulai berubah seiring berkembangnya gagasan yang mencakup hak sosial, ekonomi, dan budaya.

Supremasi hukum merupakan konsep kedua yang memperkuat adanya perlindungan hukum atas tindakan pemerintah. Prinsip ini memiliki keterkaitan erat dengan upaya penegakan serta pelestarian hak asasi manusia, yang memegang peran sentral dan selaras dengan tujuan pokok dalam mengelola negara yang berlandaskan pada supremasi hukum.²⁵

²⁵ Yassir Arafat, Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang, Jember, Jurnal Rechtens, 2005, hlm 34

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Hukum Perjanjian

Perjanjian memiliki peran sebagai salah satu sumber perikatan, selain undang-undang yang juga berfungsi sebagai sumbernya. Perbedaan antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dan yang berasal dari perjanjian dan yang berasal dari undang-undang terletak pada akibat hukum yang ditimbulkannya dalam hubungan hukum antara para pihak.²⁶

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian ditetapkan selaku “suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.” Selain itu, menurut Soedikno Mertokusumo perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum yang terbentuk dari kesepakatan antar dua pihak atau lebih, serta menghasilkan konsekuensi hukum. Unsur “kesepakatan” atau “persetujuan” memegang peranan penting dalam kontrak, karena tanpa adanya kesepakatan, kontrak itu tidak dapat terbentuk.²⁷

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang disetujui oleh dua pihak atau lebih dipandang sebagai produk dari konsensus bersama, yang menjadi fondasi utama untuk menetapkan keabsahan perjanjian tersebut. Substansi perjanjian harus mencakup elemen-elemen yang eksplisit serta tidak bertentangan

²⁶ Salim, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm 25-26

²⁷ Suhardana, F.X, Contract Drafting: Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak, Yogyakarta, Penerbit Universitas Atmajaya, 2009, hlm 10

dengan norma hukum yang berlaku. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur persyaratan keabsahan perjanjian.

Menurut Pasal 1320 Kitab undang-undang Hukum Perdata suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi ketentuan berikut:

- a. Kesepakatan dari para pihak yang mengikatkan diri

Pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang konsep konsensualitas, yang merupakan konsep dalam hukum kontrak. Kata 'konsensualitas' berasal dari bahasa latin "*consensus*" yang berarti kesepakatan. Dalam konteks ini, "kesepakatan" artinya bahwa pada dasarnya suatu perjanjian atau kewajiban datang dari persetujuan para pihak. Karena kesepakatan sudah diwajibkan, konsep konsensualitas tidak berarti bahwa semua kontrak harus menyertakannya. Suatu kontrak yang juga disebut perjanjian menandakan bahwa para pihak telah mencapai pemahaman bersama mengenai isu-isu yang ada..²⁸

Mayoritas perjanjian sering kali didasarkan pada adanya persetujuan bersama, yaitu pemahaman antara kedua pihak yang mengikat mereka pada ketentuan perjanjian. Bentuk perjanjian, yang dapat disampaikan secara lisan atau tertulis, terdiri dari sejumlah pernyataan atau komitmen yang menciptakan kewajiban bagi para pihak.

²⁸ Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermasa, 2002, hlm.15

b. Kecakapani untuki membuati suatui perjanjiani atai perikatan

Seseorang harus mampu secara hukum untuk membuat perjanjian. Siapa pun yang sudah dewasa dan memiliki kesehatan mental yang baik, secara teori, dianggap memiliki kapasitas hukum. Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "Setiap orang dianggap mampu membuat suatu kewajiban, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang," sejalan dengan hal ini.

Dalam konteks ini, kompetensi berarti pihak dalam suatu perjanjian harus dianggap kompeten untuk melaksanakan kegiatan hukum secara mandiri sesuai dengan aturan yang relevan. Seseorang harus kompeten, yang umumnya didefinisikan sebagai telah mencapai kedewasaan, memiliki kesehatan mental yang baik, dan hukum tidak melarang melakukan kegiatan tertentu, agar suatu tindakan hukum dapat dianggap sah.²⁹

c. Suatu hal tertentu untuki diperjanjikan

Istilah "suatu hal tertentu" mengacu terhadap syarat bahwa ketentuan dalam suatu perjanjian harus jelas, termasuk hak dan tanggung jawab para pihak jika terjadi perselisihan di masa depan. Frasa "perkara tertentu" menggambarkan tujuan dari kewajiban yang menjadi tanggung jawab atau pelaksanaan para pihak. Pasal 1333 ayat (2) KUHPdata menyatakan bahwa yang dimaksud mungkin belum diketahui saat ini karena dapat ditentukan kemudian. Namun demikian, perjanjian tidak diperbolehkan jika objeknya sepenuhnya tidak jelas atau tidak ada pada saat perjanjian dibuat. Akibatnya,

²⁹ R. Syahrani, Op.Cit, hlm.217

'benda tertentu' setidaknya harus terdiri dari jenis objek yang telah ditetapkan pada awal perjanjian.

Untuk secara jelas mendefinisikan tanggung jawab debitur dalam kasus perselisihan, faktor-faktor ini harus diperhitungkan oleh para pihak saat membuat perjanjian. Objek perjanjian tidak selalu harus sesuatu yang sudah ada, bisa juga sesuatu yang akan ada di masa depan.

- d. Suatu sebab yang halal atau tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum

Karena tujuan dan isi dari kehendak para pihak yang menjadi alasan perjanjian tersebut dibentuk adalah yang membuatnya sah. Dalam suatu transaksi sewa menyewa, misalnya, penyewa menerima barang dan pemilik menerima uang. Berbeda dengan sebab yang tidak sah, yang bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum, suatu perjanjian dapat dianggap sah jika memiliki sebab yang dibenarkan.

Sebab yang halal merupakan persyaratan akhir bagi pengakuan keabsahan suatu perjanjian. Perjanjian Yang dibentuk tanpa motif yang sah atau dengan motif yang tidak jujur maupun melanggar hukum dianggap tidak memiliki kekuatan hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, substansi atau maksud perjanjian tersebut disebut sebagai sebab dalam konteks ini. Lebih lanjut Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menegaskan bahwa maksud suatu

perjanjian dilarang bertentangan dengan norma hukum, etika, atau ketertiban masyarakat.

Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikelompokkan menjadi dua kategori:

- 1) Syarat subjektif.
- 2) Syarat objektif.

Sebuah perjanjian bisa dibatalkan kepada pihak yang merasa dirugikan jika perjanjian tidak memenuhi standar subjektif, seperti tidak adanya persetujuan antara para pihak atau ketidakmampuan salah satu pihak menurut hukum. Hal ini berarti bahwa kecuali pihak yang tidak kompeten atau orang yang memberikan persetujuan di bawah paksaan menuntut pembatalan, perjanjian tersebut masih dianggap sah secara hukum. Namun, perjanjian dianggap melawan hukum sejak awal atau batal demi hukum jika kondisi objektif tidak terpenuhi, yaitu jika tidak ada tujuan yang jelas atau sebab yang sah.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Ketika para pihak telah sepakat mengenai isu utama atau komponen kunci dari perjanjian, dikatakan bahwa perjanjian tersebut telah dibuat. Penting untuk menekankan komponen-komponen dasar ini karena sebuah perjanjian juga dapat mengakui komponen lainnya. Secara umum, sebuah perjanjian terdiri dari tiga komponen utama, yaitu:

a. Unsur Essensalia

Ketentuan yang memuat tanggung jawab yang wajib dilakukan oleh satu pihak atau lebih merupakan unsur esensial dalam suatu perjanjian. Ketentuan ini mewakili inti dari perjanjian dan apa yang membedakan dari jenis perjanjian yang lain. Biasanya, definisi atau pemahaman tentang sebuah perjanjian dikembangkan dengan menggunakan komponen fundamental ini sebagai dasar.³⁰

b. Unsur Naturalia

Karena secara hukum ditetapkan sebagai persyaratan regulasi, unsur naturalia adalah komponen yang secara interen terdapat dalam suatu perjanjian tertentu. Misalnya, kewajiban pemilik untuk memastikan bahwa aset yang disewakan bebas dari cacat tersembunyi adalah contoh fitur naturalia yang pasti akan ada dalam perjanjian sewa yang mencakup komponen essentialia.

c. Unsur Aksidentalialia

Ketentuan tambahan yang dimasukkan oleh para pihak dalam suatu perjanjian dengan persetujuan bersama mereka sebagai keadaan unik yang tidak diatur oleh hukum dikenal sebagai unsur kebetulan. Oleh karena itu, pada intinya, komponen-komponen ini bukan merupakan jenis pelaksanaan yang wajib dilakukan atau diselesaikan oleh para pihak pada perjanjian tersebut.

³⁰ Ahmadi miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011, hlm.63

3. Asas-Asas Perjanjian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, prinsip dapat dilihat sebagai hukum dasar atau sebagai apa pun yang menjadi dasar untuk berpikir atau membentuk pendapat. Prinsip-prinsip hukum kontrak secara umum harus diperhatikan saat melaksanakan suatu perjanjian, selain syarat-syarat yang berlaku. Masyarakat diberikan fleksibilitas terbesar untuk membuat perjanjian dengan materi apa pun di bawah hukum kontrak karena merupakan sistem terbuka, selama tidak berlawanan dengan norma kesusilaan maupun ketertiban umum.

Asas-asas yang menjadi landasan pada perjanjian meliputi:³¹

a. Asas Konsensualitas

Ini menunjukkan bahwa begitu para pihak telah mencapai kesepakatan, suatu perjanjian pada dasarnya dianggap telah ada. Hal ini menunjukkan bahwa setiap pihak bermaksud untuk mengikatkan diri kepada pihak lain dan percaya bahwa perjanjian tersebut akan dilaksanakan sebagaimana mestinya, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata.

b. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Berdasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa "Setiap perjanjian yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya," hal ini mengimplikasikan

³¹ Johanes Ibrahim, Pengimpasan pinjaman (kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank, Jakarta, CV. Utomo, 2003, hlm.37

bahwa setiap pihak berkewajiban untuk melaksanakan seluruh ketentuan yang telah disepakati bersama.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Selama ketentuan perjanjian tidak bertentangan dengan persyaratan hukum, standar kesopanan, atau ketertiban umum, kebebasan berkontrak merupakan hak hukum yang paling luas yang diberikan kepada masyarakat untuk membuat suatu perjanjian mengenai subjek apa pun (Pasal 1338 juncto Pasal 1337 KUHPerdata).

d. Asas Itikad Baik dan Kepatutan

Konsep tersebut menegaskan bahwa pencapaian tujuan bersama dalam suatu perjanjian menuntut para pihak untuk bertindak dengan itikad baik. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pelaksanaan perjanjian wajib disesuaikan dengan norma sosial serta prinsip kesopanan.

4. Subyek Perjanjian

Topik dari sebuah kewajiban dan subjek dari sebuah perjanjian adalah subjek perikatan. Sebuah kewajiban secara instan menjadi topik bagi pihak-pihak yang terlibat, yang berperan sebagai subjek hukum. Dalam sebuah kewajiban, orang yang diwajibkan untuk melaksanakan disebut debitur, dan orang yang memiliki hak untuk dilayani disebut kreditor. Karena mereka memiliki wewenang untuk mengambil tindakan tertentu terhadap debitur pasif, kreditor bertindak sebagai pihak aktif. Jika debitur tidak menyelesaikan kewajibannya atau melanggar ketentuan

kontrak, langkah-langkah ini dapat meliputi gugatan, peringatan, atau pemanggilan..³²

Posisi seorang kreditur dapat secara sepihak digantikan oleh kreditur lain sebagai subjek dari suatu kewajiban, misalnya melalui cessie atau pengalihan piutang. Karena penggantian debitur hanya dapat dilakukan dengan persetujuan kreditur, identitas debitur harus tetap diketahui dengan jelas selama periode ini. Kreditur membutuhkan persetujuan ini agar dapat sepenuhnya mengetahui debitur baru dan mampu mengambil tindakan hukum atau tindakan lain sesuai dengan peraturan yang berlaku jika ada tindakan yang mungkin merugikan kepentingannya..³³

5. Obyek Perikatan atau perjanjian

Tujuan suatu kewajiban merupakan sebuah prestasi, dimana kreditur berhak untuk menerimanya dan debitur berkewajiban untuk melaksanakannya. Menurut Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi bisa berupa memberikan sesuatu, bertindak, atau tidak bertindak.

Syarat-syarat sahnya perikatan³⁴

a. Obyeknya harus tertentu

Prestasi yang dimaksud harus memiliki kepastian, ketentuan ini diperlukan khusus untuk perikatan yang muncul pada suatu perjanjian.

³² Purwahid Patrik, Dasar-dasar Hukum Perikatan, Bandung, Mandar Maju, 1994, hlm.2

³³ Achmad Busro, Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata, Yogyakarta, Pohon Cahaya, 2012, hlm.7

³⁴ Purwahid Patrik, Op.Cit, hlm.4

- b. Obyeknya harus diperhatikan

Tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, prinsip ketertiban umum maupun norma kesusilaan.

- c. Obyeknya dapat dinilai dengan uang

Sesuai terhadap pengertian perikatan, perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang termasuk pada lingkup harta kekayaan.

- d. Obyeknya harus mungkin

Sesuai subjektif maupun objektif, seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya pada sesuatu yang mustahil. Apabila objek perjanjian secara nyata tidak mungkin dipenuhi, hukum secara umum tidak membetulkan hal tersebut.

6. Jenis Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan jenis-jenis perjanjian:

- a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak : Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban secara bersamaan kepada kedua belah pihak. Sementara itu, perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang hanya membebaskan kewajiban pada satu pihak tanpa menimbulkan tanggung jawab yang sepadan bagi pihak lainnya.
- b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian Dengan Alasan Hak Membebani : Perjanjian yang memberikan keuntungan hanya kepada satu pihak disebut sebagai perjanjian Cuma-Cuma. Sebaliknya, perjanjian yang

didasarkan pada adanya timbal balik hak dan kewajiban merupakan perjanjian dengan beban, di mana pelaksanaan kewajiban oleh satu pihak diimbangi dengan pelaksanaan kewajiban oleh pihak lainnya, dan keduanya saling berkaitan secara hukum.

- c. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama : Perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki penamaan khusus serta diatur oleh ketentuan hukum tertentu, seperti perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa. Sementara itu, perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak memiliki penamaan khusus dan dapat dibuat dalam berbagai bentuk sesuai kesepakatan para pihak.
- d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator : Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas suatu benda, misalnya dalam perjanjian sewa menyewa berfungsi sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligator. Sementara itu, perjanjian obligator merupakan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat.
- e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real : Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang lahir semata-mata dari adanya kesepakatan atau persesuaian kehendak antara para pihak. Sebaliknya, perjanjian real tidak hanya bergantung pada kesepakatan tersebut tetapi juga mensyaratkan adanya penyerahan secara nyata terhadap objek yang diperjanjikan.

7. Resiko Dalam Perjanjian

Kerugian yang terjadi tanpa kesalahan dari salah satu pihak disebut risiko. Dengan kata lain, kerugian di bawah sewa mungkin terjadi meskipun baik pemilik maupun penyewa tidak bersalah. Dalam teori hukum, hal ini disebut sebagai konsep Resicoleer, yang menyatakan bahwa jika terjadi suatu peristiwa yang memengaruhi tujuan perjanjian karena keadaan diluar pengawasan salah satu pihak, salah satu pihak yang bersangkutan diwajibkan untuk menanggung kerugian.³⁵

8. Wanprestasi

Wanprestasi, yang didefinisikan dalam hukum kewajiban sebagai adanya 'kesalahan' di pihak debitur, adalah suatu kewajiban yang wajib dipenuhi debitur namun tidak dilaksanakan.

Merupakan tanggung jawab debitur untuk melaksanakan kinerja yang telah disepakati; kegagalan untuk melakukannya dianggap sebagai wanprestasi atau pelanggaran kontrak. Dapat dikatakan apabila seorang debitur dalam kondisi wanprestasi jika mereka diharapkan untuk melaksanakan bagian dari kesepakatan tetapi tidak melakukannya.³⁶

Bentuk-bentuk wanprestasi:

- a. Debitur tidak melaksanakan prestasi sama sekali .
- b. Debitur terlambat dalam melaksanakan prestasi .
- c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

³⁵ Salim H.S, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm.103

³⁶ Achamad Busro, Op.Cit, hlm.19

Akibatnya terjadi wanprestasi maka debitur wajib melakukan:

- a. Mengganti kerugian.
- b. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan saat tidak dipenuhinya prestasi atau kewajibannya menjadi tanggung jawab debitur.
- c. Apabila perikatan ini muncul dari perjanjian timbal balik, maka debitur dapat meminta pembatalan perjanjian.

Hukum menawarkan pemberitahuan wanprestasi (ingebrekestelling atau panggilan pengadilan) sebagai upaya hukum untuk mengidentifikasi kapan seorang debitur melakukan wanprestasi. Pernyataan ini menetapkan saat wanprestasi terjadi dan merupakan instrumen hukum. Dalam pernyataan tersebut, kreditur memberi tahu debitur mengenai tanggal jatuh tempo terakhir bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya.³⁷

C. Tinjauan Umum Dalam Perjanjian Islam

Menurut etimologinya, istilah "aqad," yang berarti "menyimpulkan". Kata 'aqad' secara linguistik berarti "mengikat" menurut Abdul Aziz Muhammad. Oleh karena itu, secara terminologi, "aqad" berarti menghubungkan dua pernyataan, seperti sumpah dan janji, dengan niat untuk memperkuat komitmen dalam menegakkan atau menahan diri dari isi sumpah tersebut. Janji berperan sebagai lem dalam situasi ini, memperkuat ikatan antara kedua pihak dan memastikan bahwa kesepakatan tersebut ditegakkan dengan kokoh..³⁸

³⁷ Purwahid Patrik, Op.Cit, hlm.12

³⁸ Abdul Aziz Muhammad, Fiqih muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqih, Jakarta, Amzah, 2010, hlm.15

Sahnya perjanjian dalam hukum islam:³⁹

1. Para Pihak Yang Membuat Akad

Ijab dan qabul hanya sah apabila dilakukan oleh pihak yang telah mencapai usia tamyiz, yaitu usia di mana seseorang mampu memahami dan menyadari makna ucapan yang diucapkannya, sehingga ucapannya benar-benar mencerminkan kehendak hatinya.

2. Pernyataan Kehendak Para Pihak

Syarat sah suatu perjanjian mencakup adanya ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) yang dilakukan dalam satu majelis akad, serta harus berlangsung secara sukarela tanpa adanya tekanan atau paksaan dari pihak mana pun.

3. Objek Akad

Syarat sahnya akad mencakup bahwa objek akad yang menjadi pokok perjanjian harus dalam keadaan ada pada saat akad dilaksanakan, objek akad wajib sesuai dengan hukum adat, objek akad wajib jelas dan dapat dikenali oleh kedua pihak yang terlibat, serta objek akad harus dapat diperdagangkan atau ditransaksikan.

D. Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa termasuk dalam kategori perjanjian bernama, dalam undang-undang berarti memberikan nama khusus sekaligus

³⁹ Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Kajian Terhadap Masalah Perizinan (Toestemming) dan Cacat Kehendak (Wilsgerbek), Yogyakarta, Laporan penelitian Balai Penelitian P3M Institut Agama Islam Negeri Sunan Kalijaga, 1996, hlm.112

mengatur perjanjian ini secara spesifik. Perjanjian bernama tersebut diatur pada KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, penyewaan merupakan suatu pengaturan dimana satu pihak setuju untuk memberikan pihak lain penggunaan atau kenikmatan atas suatu benda dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah uang yang ditentukan kepada penerima benda tersebut. Baik harta bergerak maupun tidak bergerak dapat disewakan.⁴⁰

Mengenai pengertian yang diberikan pasal 1548, persetujuan sewa menyewa membebaskan kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan:

- a. Kewajiban pemilik adalah memberikan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
- b. Kewajiban penyewa yaitu dengan membayar harga sewa yang sudah disepakati oleh kedua pihak pada perjanjian .

2. Asas-Asas Perjanjian Sewa Menyewa

Asas-asas yang berlaku dalam setiap perjanjian pada umumnya juga diterapkan dalam perjanjian sewa-menyewa. Pada hukum perjanjian dikenal beberapa asas, secara garis besar terdapat lima asas pokok, yaitu:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang

⁴⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1987, hlm.5

bagi para pihak yang membuatnya”. Asas tersebut membagikan wewenang untuk para pihak dalam menyusun isi dan ketentuan perjanjian berdasarkan kesepakatan bersama.⁴¹

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak yang membuatnya.⁴² Asas konsensualisme mengandung makna bahwa suatu perjanjian pada dasarnya tidak wajib berbentuk formal, melainkan cukup terbentuk melalui kesepakatan antara kedua pihak. Kesepakatan tersebut mencerminkan kesesuaian antara kehendak dan pernyataan dari masing-masing pihak.

c. Asas Itikad Baik

Asas tersebut menekankan bahwa setiap pihak dalam suatu perjanjian berkewajiban untuk bertindak dengan itikad baik demi tercapainya tujuan Bersama. Selain itu, pelaksanaan perjanjian wajib didasarkan pada prinsip kesusilaan serta aturan yang berlaku dalam

⁴¹ Ibid, hlm.9

⁴² Ibid, hlm.10

kehidupan bermasyarakat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .

d. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak layaknya undang-undang. Dengan demikian, setiap individu yang membuat kontrak berkewajiban untuk melaksanakan isi kontrak tersebut, karena kontrak memuat janji yang harus dipenuhi dan bersifat mengikat sebagaimana ketentuan hukum.

e. Asas Kepribadian

Secara prinsip, seseorang hanya berhak membuat perjanjian untuk kepentingannya sendiri. Akan tetapi, Pasal 1317 KUHPPerdata memberikan pengecualian terkait janji yang dibuat untuk manfaat pihak ketiga.

3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam kategori perbuatan hukum, di mana subjeknya merupakan subjek hukum. Subjek hukum tersebut meliputi individu maupun badan hukum. Dengan demikian, badan hukum berperan sebagai pihak pada perjanjian sewa-menyewa, baik pemilik maupun penyewa, dengan ketentuan bahwa yang bersangkutan sudah dewasa atau sudah menikah.

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Ijarah

Pemilik barang memungkinkan dapat dimanfaatkan disebut mu'ajjir, sedangkan pihak yang memanfaatkan barang tersebut disebut mustakjir. Barang yang dimanfaatkan disebut makjur, dan imbalan yang diberikan sebagai kompensasi atas pemanfaatan barang tersebut disebut ajr atau ajrah setelah perjanjian sewa dilaksanakan.

QS Al-Baqarah:233

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

QS Az-Zukhruf: 32

أَمْ يُلْقُونَكَ مِثْقَالًا فَتَقُولُ هَٰذَا مَا مِلَّةُ اللَّهِ فَكَرِهْنَاهُ إِنَّا جُنُودَ اللَّهِ الْقَائِمُونَ
فَأَمْ يُلْقُونَكَ مِثْقَالًا فَتَقُولُ هَٰذَا مَا مِلَّةُ اللَّهِ فَكَرِهْنَاهُ إِنَّا جُنُودَ اللَّهِ الْقَائِمُونَ

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

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Sewa menyewa dinyatakan sah apabila memenuhi rukun dan persyaratannya. Rukun Ijarah dalam transaksi ini berupa akad antara kedua pihak, yang memperlihatkan bahwa transaksi tersebut sudah terjadi. Syarat yang berkaitan dengan imbalan mencakup kejelasan mengenai wujud, nilai, ukuran, serta waktu pembayaran.

4. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa Ijarah

- a. Menurut pandangan ulama Hanafiah, akad dianggap selesai apabila salah satu pihak meninggal dunia, dan ahli waris tidak tidak memiliki hak untuk melanjutkan akad tersebut.

- b. Pembatalan akad .
- c. Kerusakan pada barang yang disewakan dapat terjadi. Namun, menurut pandangan ulama lain, kerusakan tersebut tidak mengakhiri ijarah, melainkan wajib diganti
- d. Habis waktu terkecuali akad uzur.
- e. Periode akad telah selesai sesuai perjanjian.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Dump Truck di PT. Tugu Beton Semesta Abadi.

PT. Tugu Beton Semesta Abadi adalah perusahaan yang beroperasi dalam sektor konstruksi serta penyediaan jasa penyewaan alat berat. Dalam hal penyewaan Dump Truck, mekanismenya sama seperti kegiatan sewa-menyewa pada umumnya, sebagaimana diatur dalam perjanjian yang dibuat antara pihak pemilik, yaitu PT Tugu Beton Semesta Abadi, dengan pihak penyewa PT. Pertambangan Prima Nsuantara.

Hukum perjanjian merupakan cabang dari Hukum Perdata yang bersifat umum serta memiliki peranan penting untuk kehidupan sehari-hari. Hukum ini mengatur konsekuensi yang timbul dalam interaksi antarindividu, serta memberikan perlindungan hukum pada debitur maupun kreditur dalam proses pelaksanaan perjanjian, dalam istilah hukum dikenal sebagai perikatan.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara para pihak yang di dalamnya setiap pihak memiliki hak serta kewajiban yang saling berhubungan dan saling dipertukarkan. Dalam setiap perjanjian, terdapat tiga unsur utama yang menjadi dasar terbentuknya, yaitu:

1. Unsur Essensialia

Unsur essensialia dalam sebuah perikatan mencakup ketentuan mengenai prestasi yang wajib dilaksanakan oleh satu atau lebih pihak, yang mencerminkan karakter utama perjanjian tersebut dan

membedakannya dari jenis perjanjian lainnya. Unsur ini biasanya digunakan untuk merumuskan pengertian atau definisi dari suatu perjanjian. Dalam perjanjian sewa-menyewa Dump Truck, pihak pemilik, yaitu PT Tugu Beton Semesta Abadi, memiliki ketentuan khusus dalam penyusunan surat kontrak perjanjian, yang telah dijelaskan dan disepakati bersama oleh kedua belah pihak.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan elemen yang secara otomatis ada dalam suatu perjanjian tertentu karena telah diatur oleh undang-undang sebagai ketentuan yang bersifat mengatur. Misalnya, dalam perjanjian sewa-menyewa Dump Truck yang memuat unsur essentialia, unsur naturalia mencakup kewajiban pemilik untuk menanggung kerusakan tersembunyi pada barang yang disewakan.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan komponen pelengkap pada suatu perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak berdasarkan kesepakatan dan kehendak bersama. Unsur ini berperan sebagai ketentuan khusus yang tidak secara spesifik diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pada dasarnya, unsur aksidentalialia bukan dari bentuk prestasi yang harus dipenuhi atau dilaksanakan oleh para pihak.

Selain unsur-unsur yang membentuk suatu perjanjian, terdapat pula asas-asas perjanjian yang perlu diperhatikan. Dalam pelaksanaan perjanjian, para pihak tidak hanya diwajibkan menaati ketentuan hukum yang berlaku,

tetapi juga harus berpegang pada asas yang menjadi dasar dalam hukum perjanjian. Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yang membagikan kebebasan kepada masyarakat merumuskan sebagai isi perjanjian sesuai kehendak mereka, sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum maupun norma kesusilaan.

Secara prinsip, suatu perjanjian didasarkan pada beberapa asas, salah satunya adalah Asas Pacta Sunt Servanda menjelaskan bahwa setiap perjanjian memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibikin secara sah berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang terikat di dalamnya.

Pada perjanjian antara PT Tugu Beton Semesta Abadi dan pihak penyewa Dump Truck PT. Pertambangan Prima Nusantara, terdapat berbagai asas yang menjadi landasan dan pedoman dalam pelaksanaan kesepakatan tersebut.

1. Asas Konsensualitas

Pada dasarnya, sebuah perjanjian terbentuk ketika tercapai kesepakatan antara para pihak. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal tersebut mencakup adanya kehendak masing-masing pihak yang bersepakat saling mengikatkan diri serta menaruh kepercayaan bahwa kewajiban dalam perjanjian akan dipenuhi. Dalam perjanjian sewa-menyewa Dump Truck, penyewa menaruh

kepercayaan kepada pemilik, yaitu PT Tugu Beton Semesta Abadi, mengenai kualitas Dump Truck yang disewakan, sementara pemilik menaruh kepercayaan kepada penyewa untuk melakukan pembayaran secara angsuran sesuai kesepakatan.

2. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Setiap para pihak harus melaksanakan semua ketentuan yang sudah disepakati, pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan “Perjanjian yang dibuat secara sah menurut undang-undang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang membuatnya.” Pada konteks perjanjian sewa-menyewa Dump Truck, baik pihak pemilik maupun penyewa berkewajiban untuk menunaikan seluruh hak dan kewajiban yang telah ditetapkan pada perjanjian.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan hak yang diberikan undang-undang untuk masyarakat dalam membuat perjanjian, selama tidak bertolak belakang terhadap peraturan perundang-undangan, dan ketertiban umum. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Dump Truck, baik pihak pemilik, yaitu PT Tugu Beton Semesta Abadi, maupun pihak penyewa memiliki kebebasan untuk menyusun kontrak perjanjian. Meski demikian, penyusunan kontrak tersebut tetap harus mematuhi ketentuan perundang-undangan serta prinsip ketertiban umum.

4. Asasi Itikad Baik dan Kepatutan

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian wajib menjalankan kewajibannya dengan itikad baik demi mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan perjanjian berlandaskan pada norma yang patut dan sesuai dengan tata cara yang berlaku pada pergaulan masyarakat (Pasal 1338 ayat 3). Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa Dump Truck, pihak penyewa wajib memenuhi ketentuan mengenai pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati bersama pihak pemilik, sedangkan pihak pemilik berkewajiban memberikan keterangan yang jujur mengenai kondisi dan kualitas Dump Truck, sehingga tujuan bersama dapat tercapai dengan baik.

Salah satu perjanjian yang tercantum dalam KUHPerdara, yang memuat klausul khusus terkait mekanisme sewa menyewa adalah perjanjian sewa. Menurut KUHPerdara, sewa-menyewa adalah jenis kontrak. Sewa-menyewa didefinisikan sebagai perjanjian Dimana satu pihak setuju untuk menyediakan suatu benda pada pihak lain supaya bisa dinikmati pada jangka waktu tertentu sebagai imbalan atas pembayaran harga yang disepakati, yang akan diselesaikan kemudian, sebagaimana dalam pasal Pasal 1548 KUHPerdara.

Setiap Perjanjian, terdapat subjek dan objek perjanjian, yang masing-masing memiliki pengertian dan fungsi tersendiri. Hal ini juga diterapkan dalam perjanjian yang dibuat oleh PT Tugu Beton Semesta Abadi, di mana subjek dan objek perjanjian diatur secara jelas untuk memastikan pelaksanaan perjanjian berjalan sesuai kesepakatan.

Subjek perjanjian pada hakikatnya identik dengan subjek perikatan. Para pihak yang terlibat dalam perikatan bertindak sebagai subjek hukum sekaligus subjek perikatan. Dalam hal ini, pihak yang berhak menerima prestasi disebut kreditur, dalam konteks perjanjian sewa-menyewa Dump Truck, penyewa berperan sebagai kreditur. Sedangkan pihak yang berkewajiban melaksanakan prestasi disebut debitur, yaitu PT Tugu Beton Semesta Abadi sebagai pemilik Dump Truck. Kreditur bersifat aktif dan memiliki hak untuk melaksanakan tindakan terhadap debitur yang menunjukkan sikap pasif, seperti mengajukan gugatan, memberikan peringatan atau somasi apabila debitur tidak menepati kewajibannya atau melakukan wanprestasi. Dengan demikian, penyewa sebagai kreditur memiliki hak untuk mengambil langkah hukum apabila debitur gagal melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati pada perjanjian.

Objek perjanjian merupakan prestasi, di mana debitur berkewajiban melaksanakan suatu prestasi, sementara kreditur berhak menerima prestasi tersebut. Bentuk prestasi dapat berupa penyerahan sesuatu, pelaksanaan suatu tindakan, atau penghindaran dari suatu tindakan (Pasal 1234 KUH Perdata). Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa Dump Truck, PT Tugu Beton Semesta Abadi sebagai debitur berkewajiban menyerahkan Dump Truck sesuai dengan kesepakatan pembayaran, sedangkan penyewa sebagai kreditur berhak menerima Dump Truck setelah melakukan pembayaran sesuai perjanjian yang sudah disepakati bersama.

Syarat sahnya perikatan:

1. Obyeknya harus tertentu

Prestasi yang dimaksud harus memiliki kepastian, ketentuan ini diperlukan khusus untuk perikatan yang muncul dari suatu perjanjian.

2. Obyeknya harus diperhatikan

Harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, prinsip ketertiban umum, serta norma kesusilaan.

3. Obyeknya dapat dinilai dengan uang

Sesuai dengan pengertian perikatan, perikatan merupakan bentuk hubungan hukum yang masuk ke dalam kategori harta kekayaan.

4. Obyeknya harus mungkin

Sesuai subjektif maupun objektif, seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya pada sesuatu yang mustahil. Apabila objek perjanjian secara nyata tidak mungkin dipenuhi, hukum secara umum tidak membenarkan hal tersebut.

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian sewa menyewa merupakan kesepakatan yang mana satu pihak berjanji untuk memberikan hak menggunakan suatu benda kepada pihak lain selama jangka waktu yang telah ditetapkan, dengan imbalan pembayaran sejumlah uang yang disepakati oleh pihak yang memperoleh manfaat tersebut.

Berdasarkan pengertian Pasal 1548 KUHPerdata, persetujuan sewa-menyewa menimbulkan kewajiban yaitu:

1. Pemilik berkewajiban memberikan barang yang disewakan kepada penyewa yaitu berupa *Dump Truck*.

2. Penyewa berkewajiban membayar barang yang disewakan kepada pemilik sesuai dalam isi perjanjian.

Berdasarkan KUH Perdata (BW), perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian timbal balik yang memunculkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Pihak pemberi sewa berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan berhak menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Sebaliknya, pihak penyewa berhak memperoleh barang dalam kondisi baik dan wajib membayar harga sewa yang telah disepakati antara kedua pihak.⁴³

Unsur-unsur yang terkandung pada definisi tersebut antara lain:

1. Terdapat subjek hukum yaitu pihak pemilik, PT Tugu Beton Semesta Abadi, dan pihak penyewa *Dump Truck*.
2. Terdapat kesepakatan antara pemilik dan penyewa mengenai penanganan kondisi *Dump Truck* apabila terjadi kerusakan.
3. Terdapat hak dan kewajiban timbul antara kedua belah pihak, yaitu pihak pemilik berkewajiban memberikan barang yang disewakan berupa *Dump Truck* kepada penyewa, sedangkan penyewa berkewajiban membayar harga sewa kepada pemilik sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada kontrak perjanjian.

Berdasarkan hasil kesimpulan wawancara dengan Bapak Deden Aji Sulaiman, selaku Kepala Divisi Dump Truck di PT Tugu Beton Semesta Abadi. Perjanjian sewa-menyewa sesuai dengan ketentuan isi Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa menyewa merupakan perjanjian antara dua pihak, di mana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan

⁴³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW

hak kepada pihak lainnya guna memanfaatkan suatu barang dalam jangka waktu tertentu, dengan adanya pembayaran sejumlah nilai yang telah disepakati Bersama sebagai imbalannya.⁴⁴

Perjanjian sewa menyewa berlandaskan pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bisa diartikan perjanjian timbal balik. dimana pemilik menyerahkan hak pemanfaatan suatu barang, sementara penyewa mempunyai kewajiban membayar harga sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan.

PT Tugu Beton Semesta Abadi adalah sebuah badan usaha yang beroperasi di sektor redymix, menyediakan jasa penyewaan alat berat, serta pabrikasi Batching Plant. Perusahaan ini didirikan pada tahun 1995. PT Tugu Beton Semesta Abadi memiliki berbagai jenis alat berat, antara lain *Dump Truck*, *Concrete Pump*, *Mixer Truck*, *Crane*, *Excavator*, dan *Fiori*.⁴⁵

Objek dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat *Dump Truck* merupakan benda bergerak yang sudah disepakati antara kedua belah pihak, yaitu pemilik dan penyewa, terkait besaran biaya sewa yang harus dibayarkan. Pelaksanaan perjanjian ini memunculkan hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi kedua belah pihak, sehingga hubungan yang tercipta bersifat sebagai hubungan jasa. Perjanjian sewa-menyewa, khususnya untuk alat berat, umumnya banyak diterapkan dalam praktik masyarakat.

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Deden Kepala Divisi *Dump Truck* PT. Tugu Beton Semesta Abadi pada tanggal 25 September 2025

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Deden Kepala Divisi *Dump Truck* PT. Tugu Beton Semesta Abadi pada tanggal 25 September 2025

Dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *Dump Truck* di PT. Tugu Beton Semesta Abadi dengan PT. Pertambangan Prima Nusantara sebagai penyewa, terdapat beberapa tahapan yang perlu dilalui, yaitu:

1. Tahap Survey

Pada bagian ini, penyewa melakukan survei terhadap *Dump Truck* yang akan disewa, dengan tujuan menilai kondisi keseluruhan dari alat berat tersebut.

2. Tahap Negosiasi

Pada bagian ini, penyewa bertemu dengan Bapak Deden, selaku Kepala Divisi *Dump Truck*, untuk menyampaikan niatnya menyewa alat berat tersebut bagi keperluan proyek konstruksi. Setelah pihak pemilik menyetujui, proses dilanjutkan dengan pembahasan kesepakatan.

- a. Harga Sewa

Pada bagian pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini para pihak telah mencapai kesepakatan sehingga besaran harga sewa ditetapkan secara final.

- b. Jangka Waktu Sewa

Jangka waktu sewa yang telah disepakati antara pihak pemilik dan penyewa dalam perjanjian berlangsung selama proses pelaksanaan pekerjaan.

- c. Pembayaran Sewa

Proses pembayaran sewa dilakukan setelah tercapainya kesepakatan antara kedua pihak. Setiap kali melakukan pembayaran, penyewa menerima kwitansi sebagai tanda bukti dari pihak pemilik.

3. Tahap Persetujuan Perjanjian

Setelah tahap survei dan negosiasi selesai, proses dilanjutkan dengan persetujuan perjanjian. Pada tahap ini, kontrak perjanjian disusun dan dibuat oleh kedua belah pihak.

Hukum perikatan yang berupa perjanjian bisa diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Perjanjian lisan dibuat secara verbal kepada para pihak, sebaliknya perjanjian tertulis dituangkan dalam bentuk dokumen, termasuk perjanjian di bawah tangan.

Dalam praktiknya, PT Tugu Beton Semesta Abadi menerapkan perjanjian sewa-menyewa secara tertulis untuk memastikan kejelasan hak dan kewajiban para pihak. Bentuk tertulis perjanjian ini juga mempermudah proses pembuktian apabila timbul perselisihan diantara para pihak.

Berlandaskan pada Pasal 1570 dan 1571 KUHPerdara, perjanjian sewa menyewa bisa dikerjakan secara tertulis ataupun lisan, dengan perbedaan terkait cara berakhirnya perjanjian. Apabila perjanjian dikerjakan secara tertulis maka berakhir secara otomatis setelah jangka waktu yang telah disepakati habis. Sementara itu, perjanjian lisan tidak berakhir secara otomatis pada waktu tertentu, melainkan baru selesai ketika pihak pemilik memberitahukan kepada penyewa bahwa masa sewa dihentikan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap perjanjian yang disusun secara sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat seolah-olah dibatalkan atau diubah secara unilateral, kecuali jika kedua belah pihak sepakat secara Bersama.

Berlandaskan hasil Kesimpulan wawancara dengan Bapak Deden Aji Sulaiman selaku Kepala Divisi *Dump Truck*, biaya sewa alat berat *Dump Truck* PT. Tugu Beton Semesta Abadi sebagai pemilik dan PT. Pertambangan Prima Nusantara sebagai penyewa adalah Rp 235.000 per jam belum termasuk pajak dengan minimum sewanya 200 jam. Biaya mobilisasi dan demobilisasi disepakati para pihak sebesar Rp. 13.000.000/unit. Segala bentuk mobilisasi dan demobilisasi yang disebabkan ketidakmampuan unit dari pihak kedua dalam mencapai perdorma akan ditanggung oleh pihak kedua.⁴⁶

B. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Bagi Pemilik *Dump Truck* Dalam Kasus Wanprestasi Di PT. Tugu Beton Semesta Abadi

Setiap Upaya untuk menjamin terpenuhinya hak-hak dan memberikan keamanan kepada korban dan saksi dikategorikan sebagai bentuk perlindungan hukum. Perlindungan Masyarakat mencakup menjaga korban Tindakan illegal yang dapat berupa berbagai bentuk termasuk kompensasi, restitusi, perawatan medis, dan dukungan hukum. Perlindungan hukum bagi subjek hukum dapat berupa Tindakan lisan atau tertulis yang bersifat represif atau preventif. Oleh karena itu, perlindungan hukum pada dasarnya menyoroti bagaimana hukum berkontribusi pada terciptanya prinsip-prinsip keadilan, kepaastian hukum, ketertiban social, dan Masyarakat.

Hadjon berpendapat bahwa ada dua komponen utama dalam perlindungan masyarakat:

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Deden Kepala Divisi *Dump Truck* PT. Tugu Beton Semesta Abadi pada tanggal 25 September 2025

1. Perlindungan Hukum Preventif adalah jenis perlindungan hukum yang di mana masyarakat diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah bersifat definitif. Perlindungan ini bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat penting terutama bagi tindakan pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak, karena keberadaannya mendorong pemerintah untuk lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan yang bersifat diskresioner. Di Indonesia, hingga saat ini belum terdapat ketentuan khusus yang mengatur perlindungan hukum preventif.
2. Perlindungan Hukum Represif adalah jenis perlindungan hukum di mana lebih difokuskan pada penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menuntaskan perselisihan yang timbul. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum maupun Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori perlindungan hukum represif. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah berlandaskan pada konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, yang berasal dari sejarah Barat. Lahirnya konsep ini ditujukan untuk menetapkan batasan dan kewajiban bagi masyarakat maupun pemerintah. Prinsip kedua yang menjadi dasar perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dalam konteks pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia,

prinsip ini memegang peranan penting dan dapat dikaitkan dengan tujuan negara hukum.

Dalam setiap perjanjian, kemungkinan timbulnya permasalahan dalam pelaksanaannya selalu ada, baik yang berasal dari pihak pemilik alat berat maupun pihak penyewa. Permasalahan ini dapat muncul dari faktor internal maupun eksternal perjanjian, yang berpengaruh terhadap kelancaran pelaksanaan perjanjian. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak, permasalahan tersebut biasanya berupa wanprestasi. Bagi pihak pemilik, wanprestasi terjadi apabila barang yang disewakan mengalami kerusakan dan perbaikannya terlambat dilakukan. Sementara itu, bagi pihak penyewa, wanprestasi terjadi apabila pembayaran sewa dilakukan terlambat.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *Dump Truck* di PT. Tugu Beton Semesta Abadi, permasalahan dalam perjanjian tidak dapat dihindari. Berikut adalah permasalahan yang muncul selama pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat *Dump Truck* di perusahaan tersebut.

1. Permasalahan Yuridis

Dalam suatu perjanjian, Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana telah ditetapkan dalam kesepakatan, hal tersebut dapat mengakibatkan timbulnya wanprestasi. Tindakan wanprestasi dari salah satu pihak dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak lain. Penyelesaian terhadap wanprestasi dilakukan berdasarkan ketentuan yang sudah diatur pada isi perjanjian.

Pada pasal 9 surat perjanjian tersebut mengatur ketentuan perihal mekanisme penyelesaian sengketa apabila pihak penyewa melakukan wanprestasi. Setiap sengketa yang timbul dari pelaksanaan perjanjian akan terlebih dahulu diselesaikan melalui upaya musyawarah untuk mencapai mufakat antara para pihak. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah tempat pelaksanaan proyek.

2. Permasalahan Teknis

Permasalahan teknis terbagi menjadi dua jenis, yakni permasalahan yang bersifat internal dan kendala bersifat eksternal.

a. Permasalahan Internal

Permasalahan internal adalah kendala yang muncul dari faktor yang berasal dari faktor dalam, itu dapat terjadi pada pihak pemilik maupun penyewa selama pelaksanaan sewa-menyewa Dump Truck. Berikut adalah permasalahan yang muncul:

1) Permasalahan karena alat rusak

Permasalahan ini sering muncul selama pekerjaan di lapangan, karena apabila Dump Truck mengalami kerusakan, teknisi dari pihak pemilik harus segera melakukan perbaikan agar alat berat tersebut dapat kembali beroperasi.

b. Permasalahan Eksternal

Permasalahan eksternal merupakan permasalahan yang muncul dari faktor luar, yang dapat mempengaruhi pihak pemilik maupun penyewa selama pelaksanaan sewa-menyewa Dump Truck. Berikut adalah permasalahan yang timbul:

- 1) Permasalahan terjadi pada proses pembayaran yang bertentangan dengan isi atau ketentuan yang tercantum dalam perjanjian. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Deden, selaku Kepala Divisi Dump Truck, permasalahan ini muncul karena pihak penyewa terlambat melakukan pembayaran, yang umumnya disebabkan oleh belum masuknya dana dari proyek kepada pihak penyewa.
- 2) Permasalahan muncul ketika medan proyek tidak memungkinkan Dump Truck untuk beroperasi. Hal ini biasanya terjadi saat hujan, karena kondisi jalan menjadi licin sehingga berisiko menyebabkan kecelakaan.

Menurut Bapak Deden, selaku Kepala Divisi Dump Truck di PT Tugu Beton Semesta Abadi, dalam menangani kasus wanprestasi oleh penyewa, perusahaan terlebih dahulu menggunakan metode negosiasi atau mediasi. Namun, apabila upaya tersebut tidak membuahkan hasil, pihak pemilik Dump Truck akan memutuskan untuk menyelesaikan perkara melalui Pengadilan

Negeri di wilayah proyek. Keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa dapat berakibat pada penarikan alat berat tersebut.⁴⁷

Berdasarkan uraian di atas, pihak perusahaan berhak mengajukan tuntutan kerugian yang dialami dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa apabila Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Perusahaan. Ketentuan itu sejalan terhadap Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan: “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan baru wajib diberikan apabila debitur, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap tidak melaksanakan kewajibannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat dipenuhi dalam tenggang waktu yang telah terlewati.” Selain itu, permasalahan lain yang mungkin muncul adalah kerusakan pada alat berat Dump Truck yang mengakibatkan tertundanya pekerjaan, serta kondisi cuaca hujan yang membuat Dump Truck tidak dapat beroperasi karena jalan proyek menjadi licin dan berisiko menimbulkan kecelakaan.

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak Deden Kepala Divisi *Dump Truck* PT. Tugu Beton Semesta Abadi pada tanggal 25 September 2025

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan yang telah disampaikan mengenai imlementasi perjanjian sewa menyewa *Dump Truck* di PT Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik *Dump Truck* dalam kasus wanprestasi di perusahaan tersebut, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *Dump Truck* di PT. Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *Dump Truck* dilakukan antara dua pihak, yakni pihak pemilik dan pihak penyewa. Kesepakatan antara keduanya dituangkan dalam surat perjanjian kontrak yang telah disetujui Bersama. Agar pelaksanaan perjanjian berjalan dengan baik tanpa memunculkan kerugian terhadap salah satu pihak, penting dalam memahami syarat sah perjanjian, besaran biaya sewa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta ketentuan mengenai berakhirnya perjanjian. Di PT. Tugu Beton Semesta Abadi, sistem pembayaran sewa *Dump Truck* dilakukan secara bertahap, dengan pembayaran awal meliputi biaya mobilisasi dan uang muka (DP) untuk 200 jam penggunaan *Dump Truck* selama satu bulan. Adapun pembayaran selanjutnya dilakukan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya tagihan atau invoice.

2. Perlindungan hukum yang diberikan bagi pemilik *Dump Truck* dalam kasus wanprestasi di PT. Tugu Beton Semesta Abadi Kota Semarang.

Dalam menangani kasus wanprestasi oleh penyewa, PT Tugu Beton Semesta Abadi awalnya menempuh jalur negosiasi atau mediasi. Apabila upaya tersebut tidak membuahkan hasil, pihak pemilik Dump Truck akan menempuh jalur hukum dengan menyelesaikan masalah melalui Pengadilan Negeri setempat di wilayah proyek. Menurut Bapak Deden, selaku Kepala Divisi Dump Truck PT Tugu Beton Semesta Abadi, penyebab terjadinya wanprestasi adalah karena pihak proyek belum melakukan pembayaran kepada penyewa, sehingga penyewa pun belum dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak pemilik.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat beberapa saran yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat berat di PT. Tugu Beton Semesta Abadi.

1. Bagi pihak pemilik alat berat PT. Tugu Beton Semesta Abadi disarankan untuk menyempurnakan isi surat perjanjian agar di masa mendatang tidak timbul permasalahan yang berpotensi merugikan kedua belah pihak.
2. Bagi pihak pemilik dalam perjanjian sewa menyewa Dump Truck, sebelum pelaksanaan transaksi perlu dibuat kesepakatan bersama antara pihak pemilik PT Tugu Beton Semesta Abadi dan pihak penyewa. Hal ini bertujuan untuk memperoleh perlindungan hukum apabila salah satu pihak tidak memenuhi ketentuan yang telah disepakati, serta memastikan kedua pihak bertanggung jawab apabila terjadi wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Qs. Al-Baqarah: 233

Qs. Az-Zukhruf: 32

B. Buku

Anwar. Syamsul, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Kajian Terhadap Masalah Perizinan (Toestemming) dan Cacat Kehendak (Wilsgerbek)*, Laporan penelitian Balai Penelitian P3M Institut Agama Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 1996

Arafat. Yassir, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang*, Jurnal Rechtsens, Jember, 2005

Azzahra, V. F., Ivanicevic, J., Huda, G. R., Sianturi, C. R., Simanjuntak, C. Z. R., & Ramadhani, D. A. 2024. *Analisis Putusan Hakim Dalam Gugatan Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Modal Usaha*. Media Hukum Indonesia (Mhi), 2(3). Hal.189.

Busro. Achmad, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012

C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm.102

Hadjon. Philipus M, *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987

Ibrahim. Johanes, *Pengimpasan pinjaman (kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, C.V. Utomo, Jakarta, 2003

Jacob Vredenberg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Jakarta, Gramedia, 1981, Cetakan IV, hlm. 136.

Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT. Rosda Karya, 2005, hlm.89.

Miru. Ahmadi dan Pati. Sakka, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm.14.

- Muhammad. Abdul Aziz, Fiqih muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqih, Amzah, Jakarta, 2010*
- Muljadi. Kartini dan Widjaja. Gunawan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Raja Grafindo, Jakarta, 2006*
- Patrik. Purwahid, Dasar-dasar Hukum Perikatan, Mandar Maju, Bandung, 1994*
- Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2011, hlm.10*
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm.37*
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 141.*
- Raharjo. Satjipto, Sisi Lain dari Hukum Indonesia, Kompas, Jakarta, 2005*
- R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung, Bina Cipta, 1987, hlm.5*
- Salim, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2003*
- Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.74*
- Setiono, Rule of Law Supremasi Hukum, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004*
- Soekanto. Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984*
- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa. Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2002*
- Suhardana, F.X, Contract Drafting: Kerangka Dasar Dan Teknik Penyusunan Kontrak, Yogyakarta, Penerbit Universitas Atmajaya, 2009, hlm.10*
- Suharnoko, S.H., M.L.I, Hukum Perjanjian Teori Analisis dan Kasus, Jakarta, Kencana, 2004, hlm.3*
- Syahrani. Riduan, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, P.T Alumni, Bandung, 2010*
- Yunus. Mahmud, Kamus Arab Indonesia, P.T. Mahmud Yunus, Jakarta, 2010*

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi

Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

D. Jurnal

Apit Nurwidijianto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Puri Kencana Mulyapersada*, tesis, Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro Kota Semarang, 2007, hlm. 14

Aries Asusanti, et.all, 2016, *Analisis Kinerja Proyek Pembangunan Rumah Sakit Banyumanik II dengan Menggunakan Earned Value Analysis dan Project Evaluation Review Technique*, Jurnal Teknik Industri, Vol. XI, No. 02 Mei, hal. 1.

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Uiversitas Sebelas Maret, 2003, hlm.14.

Setiono, *Rule of Law Supremasi Hukum*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm.3.

E. Website/Internet

Anwar Hidayat Blog, *Penjelasan dan Pengertian Metode Penelitian*, artikel : <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> , diakses pada 14 Juli 2025, pukul 14.32 WIB.