

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Menurut bahasa, kata ijarah berasal dari "*alajru*" dan itu menandakan "*al-iwadu*" (pengganti) dan akibatnya "*ath-thawab*" atau (pahala) disebut "*ajru*" (kompensasi atau upah).¹⁹ Dalam bahasa Arab, Ijarah diucapkan sebagai "upah", "sewa", "jasa", atau "hadiah". Pemenuhan kebutuhan manusia, seperti menyewa, mengontrak, atau menjual jasa, adalah contoh ijarah yang merupakan bentuk muamalah.²⁰

Ulama fikih telah mengajukan sejumlah definisi ijarah yang berbeda dari segi terminologi. Ijarah menurut ulama Syafi'iyah adalah akad manfaat yang meliputi penggantian.²¹ Menurut ulama Hanafiyah, ijarah adalah akad yang memperbolehkan tanggung jawab yang diketahui dan disengaja dari suatu barang yang disewakan dengan imbalan. Ijarah menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, adalah penggantian harta dengan manfaat yang diperbolehkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Selain itu, sebagian orang menerjemahkan ijarah sebagai jual beli jasa (upah), yang mengacu pada meraup keuntungan tenaga manusia di samping keuntungan barang. Menurut Helmi Karim, kata Arab ijarah berarti upah atau ganti rugi. Akibatnya, istilah ijarah dapat merujuk pada apa saja mulai dari upah untuk melakukan suatu kegiatan hingga imbalan atas

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.

²⁰ Ibid., 203.

²¹ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121.

suatu kegiatan dan upah untuk kepentingan suatu objek.²² Dalam arti yang lebih luas, istilah ijarah mengacu pada akad di mana manfaat dari sesuatu ditukar dengan sejumlah imbalan dengan menjual manfaat suatu barang.

Yang dimaksud dengan ijarah adalah upah dalam konteks pokok bahasan. Istilah upah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan diatur dalam Pasal 1 ayat 30 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan: “Hak pekerja atau buruh untuk menerima imbalan berupa uang dari pemberi kerja atau pemberi kerja kepada pekerja atau buruh disebut upah”. Pasal tersebut sesuai dengan perjanjian kerja atau peraturan perundang-undangan, termasuk keuntungan bagi pekerja atau buruh sebagai imbalan atas jasa yang diberikan atau dilakukan.²³

Dari definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa upah adalah suatu bentuk hak pekerja untuk mendapatkan imbalan yang bernilai dalam bentuk uang yang dibayarkan oleh pengusaha kepada pekerja atau jasa yang telah ditetapkan menurut persetujuan dan kesepakatan atas dasar perjanjian kerja.

Sewa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai “menggunakan sesuatu dengan melakukan pembayaran atau melunasinya dengan apa yang dimilikinya”, sedangkan menyewa diartikan sebagai “menggunakan atau meminjam dengan membayar sewa”. Jadi perjanjian sewa menyewa adalah kontrak di mana satu pihak berjanji untuk menawarkan pihak lawan akses ke suatu barang untuk jangka waktu dan biaya tertentu yang bersedia dibayar oleh pihak kedua atau penyewa. Kontrak secara umum seperti jual beli, sewa menyewa

²²Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 113.

²³ *Undang-Undang Ketenagakerjaan Lengkap, Cet 2*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 5.

merupakan kesepakatan bersama. Hal ini menunjukkan bahwa sewa menyewa ini bersifat mengikat dan legal karena mengikat barang dan harga sewa. Pihak kedua berkewajiban membayar sewa, sedangkan pihak pertama berkewajiban menyerahkan barang untuk dinikmati kegunaannya oleh pihak kedua.

Menurut KUHPerdara Pasal 1550, pihak yang menyewakan bertanggung jawab untuk hal-hal berikut:

- a. Memindahkan kepemilikan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang-barang sewaan agar dapat digunakan dalam jangka waktu yang panjang.
- c. Memberikan izin kepada penyewa untuk menikmati barang sewaan selama masa sewa.

Pasal 1548 sampai 1600 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian sewa menyewa. Yang dimaksud dengan perjanjian sewa menyewa adalah suatu kontrak di mana satu pihak berjanji untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan atau keuntungan atas suatu barang untuk jangka waktu yang telah ditentukan dan dengan harga yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, sewa menyewa mensyaratkan pengembalian barang dengan tepat waktu kepada pihak yang menyewakan karena tidak dapat menyewakan barang yang penggunaannya mengakibatkan kehancurannya, kerusakan dan pemusnahan barang. Sewa menyewa adalah bentuk kebebasan berkontrak yang disetujui bersama, dapat dibuat dengan komitmen atau tanggung jawab dalam perjanjian tertulis. Pihak yang menyewakan dan pihak penyewa harus bersama-sama menentukan harga sewa atau biaya sewa untuk menghindari wanprestasi

dikemudian hari.²⁴ Maka dari itu, besarnya uang sewa harus ditentukan dengan jelas antara kedua belah pihak.

Mengenai ketentuan harga sewa diatur dalam Pasal 1569 KUHPerdara, yang mengatur tentang hal-hal yang menentukan besarnya harga sewa, jika sewa menyewa itu terjadi secara lisan dan tidak ada kuitansi. “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan bahwa ia ingin menggunakan sendiri barang yang disewakan itu, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya,” hal tersebut merupakan bunyi dari Pasal 1579 KUHPerdara.

2. Dasar Hukum Ijarah

Hukum ijarah dapat diketahui dengan mendasarkan pada teks-teks al-Qur’an dan hadist Rasulullah. Dalam al-Qur’an ketentuan tentang upah tidak tercantum secara terperinci. Akan tetapi pemahaman upah dicantumkan dalam bentuk pemaknaan tersirat, seperti ditemukan dalam Q.S. An-Nahl ayat 97 dan Q.S. Al-Kahfi ayat 30.

a. Al-Qur’an

Ayat tersebut menerangkan bahwa setelah seseorang memperkerjakan orang lain hendaknya memberikan upahnya. Dalam ayat Al-Quran disebutkan dalam Q.S. An-Nahl ayat 97:

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيَاةً طَيِّبَةً ۖ^ط
وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ

Artinya: “Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan sesungguhnya akan Kami beri balasan

²⁴M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 2016), 222.

kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.” (Q.S. An-Nahl: 97).²⁵

Di dalam ayat ini menegaskan bahwa tidak ada diskriminasi upah dalam Islam, jika mereka mengerjakan pekerjaan yang sama, dan Allah akan memberikan imbalan yang setimpal dan lebih baik dari apa yang mereka kerjakan. Sementara itu di dalam Q.S. Al-Kahfi ayat 30 dijelaskan:

إِنَّ الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ إِنَّا لَا نُضِيعُ أَجْرَ مَنْ أَحْسَنَ عَمَلًا

Artinya: “Sesungguhnya mereka yang beriman dan beramal saleh, tentulah Kami tidak akan menyia-nyiakan pahala orang-orang yang mengerjakan amalan(nya) dengan yang baik.” (Q.S. Al-Kahfi: 30).²⁶

b. Hadist

Berdasarkan Hadist Hadist-hadist Rasulullah Saw yang membahas tentang ijarah atau upah mengupah di antaranya diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda :

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ

قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ²⁷

Artinya: "Dari Abdullah bin Umar ia berkata: telah bersabda Rasulullah “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah).

3. Syarat Ijarah

Menurut M. Ali Hasan syarat-syarat ijarah adalah:²⁸

- a. Kedua belah pihak harus berakal dan telah baligh agar dapat melakukan akad (mazhab Syafi'i dan Hambali). Akibatnya, ijarah orang tersebut batal demi

²⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemah dan Tajwid*, (Bandung: PT Sygma Creative Media Corp, 2014), 278.

²⁶ *Ibid.*, 297.

²⁷ Muhammad bin Yazid Abu Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah Jilid II*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), 20.

²⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 227.

hukum jika dia menyewakan hartanya atau bertindak sebagai tenaga kerja karena dia tidak memiliki kecerdasan atau akal. Bahkan anak-anak yang *mumayyiz* dapat melakukan akad ijarah dengan syarat yang disetujui oleh wali mereka, berbeda dengan mazhab Hanafi dan Maliki, yang mengajarkan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh.

- b. Jika salah satu pihak dalam akad ijarah terpaksa melakukan akad tersebut, maka akad tersebut batal demi hukum. Kedua belah pihak dalam akad menyatakan kesediaan mereka untuk melakukan ijarah.
- c. Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui dengan jelas, sehingga tidak ada pertanyaan di kemudian hari jika pemanfaatannya tidak jelas. Dengan demikian perjanjian tersebut tidak sah jika manfaat objek ijarah tidak jelas.
- d. Objek ijarah dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara lugas dan tidak ada kecacatan. Oleh karena itu, menurut ulama fikih, larangan menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan langsung dimanfaatkan oleh penyewa. Sebuah rumah atau toko misalnya harus siap digunakan dan keputusan penyewa untuk melanjutkan sewa jelas sepenuhnya berada di tangan penyewa.
- e. Sesuatu yang diperbolehkan oleh syara adalah objek ijarah. Akibatnya, para ulama fikih sepakat bahwa menyewa dukun, menyewa pembunuh bayaran, menyewa rumah untuk berjudi, atau menyewa tempat prostitusi semuanya dilarang. Demikian pula, menyewakan rumah kepada non-muslim untuk dijadikan tempat ibadah adalah melanggar hukum.

4. Rukun Ijarah

Menurut Hanafiyah, hanya ada satu rukun ijarah, yaitu ijab dan qabul. Sementara itu, mayoritas ulama berpendapat bahwa ijarah dibangun di atas empat rukun yaitu Aqid (orang yang berakad), sighat, upah, dan manfaat. Berikut adalah penjelasan dari beberapa rukun ijarah:

a. *Aqid* (Orang yang berakad)

Akad ijarah dilakukan oleh *mu'jir* dan *mustajir*, dua orang yang berbeda. *Mu'jir* adalah orang yang memberi upah atau yang menyewakan. Sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang menyewakan sesuatu dan mendapat bayaran untuk mengerjakan sesuatu. Bagi individu yang melakukan akad ijarah diharapkan mengetahui manfaat dari produk yang dibuat dalam akad sehingga dapat mencegah terjadinya hal yang tidak diinginkan.

b. *Sighat* Akad

Awal penjelasan yang berasal dari salah satu pihak akad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad ijarah adalah akad Akad Sighat. Sighat yaitu ungkapan para pihak yang membuat akad berupa menyetujui dan menerima.

c. Ujroh (Upah)

Upah diberikan kepada *musta'jir* sebagai imbalan atas jasa yang diberikan atau dimanfaatkan oleh *mu'jir*.²⁹

²⁹Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Ass-syifa, 2005), 378.

d. Manfaat

Jika ijarah itu untuk pekerjaan atau jasa orang lain, salah satu cara untuk menentukan *ma'qud alaih* (barang) adalah menjelaskan kegunaannya, menyelesaikan tugasnya, atau menjelaskan jenis pekerjaannya. Akad Ijarah dapat diadakan atas harta apa saja yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:³⁰

1. Manfaat obyek perjanjian sewa harus diketahui dengan jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan melakukan pengecekan terhadap barang tersebut atau dengan memberikan informasi yang transparan mengenai kegunaannya kepada pemilik.
2. Barang Ijarah bebas dari cacat yang menghalangi fungsinya dan dapat langsung diserahkan dan digunakan. Aset yang masih dalam penguasaan pihak ketiga tidak memenuhi syarat untuk transaksi ijarah.
3. Obyek ijarah dan penggunaannya tidak bertentangan dengan hukum syara. Misalnya adalah melanggar hukum untuk menyewa rumah untuk tujuan yang tidak bermoral.
4. Barang yang disewakan langsung mendapatkan keuntungan dari objeknya. Misalnya menyewakan rumah untuk ditinggali, kendaraan untuk dikemudikan, dsb. Menyewa manfaat benda yang tidak langsung tidak dibenarkan. Misalnya menyewa pohon mangga untuk diambil hasil buahnya, atau menyewa hewan untuk diambil keturunannya, telur, bulu atau susunya.

³⁰Muhammad Rawwas, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999), 178.

5. Subjek dan Objek Ijarah

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian sewa menyewa. Karena perjanjian sewa menyewa itu menetapkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, maka disebut sebagai perjanjian timbal balik. Ada dua subyek yang terlibat dalam implementasi perjanjian sewa menyewa. Ide sewa menyewa itu sendiri dapat dilihat dari pengertian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa membahas subyek sebagai berikut:

1. Orang atau badan hukum yang wajib memberikan penghargaan kepada dirinya sendiri atas prestasi yang berhasil.
2. Orang perseorangan atau badan hukum yang perannya sebagai pengguna atau pemakai prestasi.³¹

Manusia dengan kewenangan terbatas, seperti orang dewasa atau pihak yang memenuhi persyaratan hukum untuk membuat perjanjian, dapat bertindak sebagai subyek perjanjian sewa. Selain itu juga badan hukum dapat menjadi subyek perjanjian. Orang atau badan hukum yang menjadi pihak pertama yang menyewakan dan pihak kedua yang menjadi penyewa adalah subyek dari perjanjian sewa menyewa. Sementara itu, para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menyepakati bahwa barang tersebut akan menjadi obyek dalam perjanjian sewa menyewa. Yang menjadi subyek dalam sewa menyewa alat berat (*excavator*) adalah :

- a. Pihak pertama adalah pihak yang menyewakan alat berat sebagai pemilik.
- b. Pihak kedua sebagai penyewa alat berat.

³¹Meliala Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Jogjakarta : Liberty, 1985), 28.

Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa obyek perjanjian atau “*obyek rechts*” adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan obyek dalam suatu hubungan hukum yang berguna dan dikuasai oleh subyek hukum. Urusan (*zeken*) dan benda (*goederen*) biasanya dianggap sebagai obyek hukum. Definisi obyek dapat dipecah menjadi kategori berwujud dan tidak berwujud. Segala sesuatu yang dapat dilihat, disentuh, dan sering diukur dan ditimbang dianggap sebagai benda berwujud. Contoh benda berwujud antara lain mobil, rumah, pohon dan alat berat (*excavator*). Sedangkan segala macam hak, termasuk hak tagihan, hak cipta, hak merek dagang dan sebagainya, termasuk dalam benda tidak berwujud. Selain itu, ada kategori bergerak dan tidak bergerak untuk obyek hukum. Benda bergerak adalah benda yang dapat dipindahkan karena sifatnya. Sebaliknya, benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda yang tidak dapat dipindahkan karena sifatnya (seperti tanah, rumah, dan beberapa mesin pabrik) atau karena memenuhi ketentuan undang-undang sehingga dinyatakan tidak dapat diubah.³²

Alat berat (*excavator*) itu sendiri merupakan obyek dalam perjanjian sewa menyewa, tetapi penyewa tidak memiliki alat melainkan mereka hanya menikmati keuntungan dari alat tersebut. Segala macam hal dapat dimasukkan ke dalam obyek perjanjian sewa menyewa, tetapi yang terpenting adalah penyewa bisa menikmati manfaat dari barang yang disewakan. Kecuali barang-barang nonkomersial yang tidak dapat disewakan, hal ini diatur dalam Pasal 521 dan 523 KUHPerdara, khususnya pantai, gunung, jalan, dan sebagainya. Semua benda yang dapat disewakan sudah termasuk dalam perjanjian sewa menyewa.

³²Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum* (Bandung : PT. Alumni, 2013), 84.

6. Macam-macam Ijarah

Ijarah terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:³³

1. Ijarah atas manfaat untuk mendapatkan keuntungan, disebut juga dengan sewa menyewa. Pada awal ijarah objek akadnya adalah kelebihan suatu barang, menyewa rumah, mobil, pakaian, dan perhiasan, misalnya bermanfaat ijarah. Para ulama fikih suka mengatakan bahwa manfaat dapat dijadikan barang sewa jika diperbolehkan oleh syariat untuk digunakan.
2. Ijarah atas pekerjaan disebut juga dengan upah yang berarti kerja. Amal atau pekerjaan orang lain adalah subjek akad di bagian kedua ijarah. Mempekerjakan orang lain untuk melakukan suatu pekerjaan adalah contoh ijarah, yaitu bekerja. Ijarah seperti ini, hukumnya boleh asalkan jenis pekerjaannya jelas, seperti buruh bangunan, penjahit, buruh pabrik, dll.

7. Berakhirnya Akad Ijarah

Para ulama fiqih meyakini bahwa akad ijarah akan berakhir apabila:

- a. Objek benda hilang atau hancur, seperti saat rumah terbakar atau saat menjahit pakaian hilang.
- b. Masa tenggang akad ijarah telah berakhir. Jika sebuah rumah disewa, pemiliknya mendapatkan kembali rumahnya, dan jika seseorang dipekerjakan untuk bekerja pada orang lain, dia berhak atas upahnya. Semua ulama fiqih sepakat tentang dua hal ini.
- c. Menurut ulama hanafiyah, meninggalnya pemegang akad, karena mereka menegaskan bahwa akad ijarah tidak dapat diwariskan. Sedangkan mayoritas

³³Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Bukittinggi: Gaya Media Pratama, 2000), 236.

ulama berpendapat bahwa kesepakatan salah satu pihak dalam akad ijarah tidak membatalkannya. Mereka mengklaim bahwa itu dapat diwariskan karena manfaatnya, dan ijarah sama dengan jual beli, yang mengikat kedua belah pihak dalam akad.

- d. Jika salah satu pihak ada halangan, menurut ulama hanafiyah, ijarah batal seperti rumah yang disita negara karena banyak hutang. Salah satu muflis pihak dan perubahan lokasi penyewa, menurut ulama Hanafiyah, kendala itu dapat membatalkan akad ijarah. Misalnya, jika seseorang dibayar untuk menggali sumur di suatu desa, orang tersebut pindah ke desa lain sebelum sumur itu selesai dibangun. Bagaimanapun, menurut sebagian besar peneliti, halangan yang dapat membatalkan akad ijarah adalah asalkan pasal tersebut apabila objek hilang karena kebakaran atau dilanda banjir.³⁴

B. Perjanjian

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *contract*. Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.³⁵

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa definisi sebelumnya terlalu luas dan tidak memadai. Dianggap terlalu luas karena bisa juga mencakup janji pernikahan, yang merupakan tindakan dalam hukum keluarga yang juga membuat perjanjian tetapi unik karena menerima pengaturan hukum yang terpisah. Karena

³⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Bukittinggi: Gaya Media Pratama, 2000), 237.

³⁵Munir Fuadly, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), 179.

hanya merumuskan kesepakatan sepihak, hal tersebut dianggap tidak lengkap. Perjanjian yang mengikat secara hukum disebut perikatan, perjanjian ini penting bagi dunia bisnis karena merupakan dasar untuk jual beli tanah, sewa menyewa, pemberian kredit, asuransi, memulai bisnis, dan transaksi lainnya. Seperti halnya dengan harta kekayaan keluarga, hubungan hukum yang dituangkan dalam hukum waris menetapkan hubungan hukum antara anak dengan harta kekayaan orang tuanya, sedangkan hubungan hukum yang dituangkan dalam perjanjian itu tidak dapat berdiri sendiri melainkan mencakup banyak pihak dalam hukum ekonomi. Dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat apabila tidak ada pihak yang memiliki kewajiban, sehingga suatu perjanjian (perikatan) yang mengikat harus ada paling sedikit satu pihak.

Hal ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, istilah yang diberikan untuk uraian ini adalah “asas kebebasan berkontrak”. Hukum tidak pernah terkait dengan suatu perjanjian dan tidak perlu diketahui apa yang melatarbelakangi dibuatnya suatu perjanjian, akan tetapi diketahui bahwa perjanjian antara para pihak yang tidak mengandung unsur melawan hukum, kesusilaan, atau urusan kemasyarakatan mengatur tentang pencapaian yang dijanjikan, harus dilakukan dalam melaksanakan perjanjian khususnya perjanjian sewa menyewa.³⁶

³⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013), 47.

2. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara memberikan daftar lengkap empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap mengikat secara hukum. Ini adalah keempat syarat sah perjanjian antara lain:

a. Kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan.

Yang dimaksud dengan perjanjian adalah kehendak atau kemauan para pihak untuk mencapai kesepakatan. Pernyataan kehendak kedua belah pihak harus jelas dan sesuai satu sama lain.³⁷

b. Kecakapan para pihak dalam mencapai kesepakatan perjanjian.

Kecakapan dalam konteks ini mengacu pada kemampuan untuk mencapai kesepakatan. Orang yang membuat kesepakatan perjanjian harus cakap secara hukum, pada dasarnya siapa saja yang sudah dewasa atau aqil baliq dan berakal sehat adalah cakap hukum.

c. Suatu hal tertentu.

Hal-hal tertentu dapat disebut sebagai objek atau isi perikatan, khususnya hal-hal yang dipersyaratkan oleh debitur atau pihak yang menyewakan. Sesuai dengan pasal 1334 KUHPerdara, bahan-bahan yang akan tersedia di kemudian hari juga dapat menjadi objek perjanjian.

d. Alasan yang sah atau halal.

Kewajiban adanya sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan 1337 KUH Perdata. Suatu sebab dikatakan dilarang jika dilarang oleh hukum, kesusilaan, atau

³⁷Suryodinigrat, Azas-Azas Hukum Perikatan, (Bandung : Tarsito, 1995), 86.

ketertiban masyarakat umum. Suatu sebab yang sah ada jika tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Perjanjian dikatakan tidak sah jika bertentangan dengan kepentingan umum.

Syarat ini harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar kesepakatan dalam perjanjian dapat dilaksanakan terhadap pihak yang membuatnya.

3. Asas-asas Perjanjian

Berikut asas-asas hukum perjanjian yang dituangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara:

a. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme yang diakui baik dalam Hukum Perdata maupun sistem hukum *Anglo-Saxon*, dalam mengatur perjanjian. Asas ini disebutkan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang berbicara tentang “kehendak/will” para pihak untuk mengikatkan diri. Moral adalah nilai dasar dari prinsip asas konsensualisme. Menurut Grotius, arti ungkapan “*pacta sunt servanda*” (janji yang mengikat) digunakan dalam hukum kodrat. Orang yang berintegritas akan menepati janjinya. Konsensualisme juga menjelaskan bahwa janji dibuat pada saat konteks kesepakatan atau mufakat di antara para pihak terjadi mengenai pokok-pokok apa yang menjadi obyek perjanjian. Ketika para pihak yang terlibat menandatangani perjanjian, itu adalah bukti bahwa konteksnya telah tercapai dalam bentuk tertulis.

Menurut pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka

yang membuatnya”, pasal tersebut menjadi aturan asas konsensualisme dan saling berkaitan dengan kebebasan berkontrak.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu prinsip yang sangat penting karena mewakili hak kebebasan memilih. Konsep individualisme Yunani, yang menyatakan bahwa setiap orang bebas mendapatkan apa yang diinginkannya, merupakan inspirasi bagi prinsip kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak, yang diwujudkan dalam asas “kebebasan berkontrak”. Individualisme mulai memudar menjelang akhir abad XIX, sebagai akibat dari pengaruh ide-ide sosialis dan etis. Tidak ada keadilan yang mulai muncul dari pemahaman ini. Akibatnya, konsep kehendak bebas tidak lagi dianggap mutlak melainkan memiliki arti relatif dan terkait dengan kepentingan umum. Sebagai pengelola kepentingan publik, pemerintah mengawasi setiap kesepakatan dalam perjanjian untuk menjaga kepentingan individu dan masyarakat.

c. Asas Kepribadian

Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara mengatur tentang asas kepribadian. “Pada umumnya tidak ada orang yang dapat mengikatkan dirinya untuk dirinya sendiri atau meminta untuk mengadakan suatu janji selain pada dirinya sendiri” menurut Pasal 1315 KUHPerdara, sedangkan menurut Pasal 1340 KUHPerdara “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Karena hanya mereka yang mengadakan perjanjian yang terikat olehnya, pernyataan ini dapat dianggap sebagai kepribadian dalam suatu perjanjian. Ada tiga pihak berbeda

dalam suatu perjanjian, sebagaimana didefinisikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Kesepakatan atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri.
- b. Para ahli yang mereka pekerjakan.
- c. Orang luar atau pihak ketiga.
- d. Asas Keseimbangan.

Hal ini mensyaratkan agar kedua belah pihak melaksanakan kesepakatan prinsip secara seimbang. Harta kekayaan debitur dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban kreditur, tetapi kreditur harus melakukannya dengan itikad baik. Dengan demikian dapat dilihat bahwa debitur dan kreditur diseimbangkan untuk menyeimbangkan hak-hak kreditur yang kuat dengan kewajiban melaksanakan perjanjian berdasarkan beritikad baik.

- e. Asas Kepastian Hukum.

Suatu perjanjian bentuk hukum yang mengandung kepastian hukum adalah asas kepastian hukum. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata “semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kekuatan mengikat perjanjian dan statusnya sebagai hukum bagi para pihak yang menunjukkan asas kepastian hukum.

- f. Asas Moral.

Menurut pasal 1354 KUHPerdata, asas moral ini dapat ditemukan dalam perbuatan sukarela dari seseorang. Berhubungan dengan itu, asas ini diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdata, yang mendorong para pihak untuk mentaati

adat istiadat, moral dalam perjanjian yang kemungkinan tidak dinyatakan secara tegas di dalamnya.

g. Asas Kepatutan.

Asas kepatutan dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “perjanjian itu tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut undang-undang sifat perjanjian itu diperbolehkan oleh kepatutan atau kesusilaan...” Asas ini harus dipertahankan karena melalui asas kepatutan ini dapat dipelajari tentang hubungan para pihak, yang juga dipengaruhi oleh rasa keadilan dalam masyarakat.³⁸

C. Alat Berat (*Excavator*)

1. Pengertian Alat Berat (*Excavator*)

Alat berat *excavator* adalah alat berat yang menggunakan tenaga penggerak hidrolik dan rangkaian lengan atau batang arm, tongkat atau shoulder, bucket atau keranjang yang berfungsi sebagai alat keruk. Alat berat dengan mesin diesel yang dipasang di atas roda rantai atau *track shoe*. Salah satu alat berat yaitu *excavator* digunakan untuk menggali, memindahkan material, dan juga dapat digunakan untuk memecahkan batu. Tujuannya untuk meringankan beban pekerjaan yang sulit dan mempersingkat waktu pengerjaan guna menghemat waktu.³⁹ Pada tahun 1840, tujuh unit alat penggerak bertenaga uap yang dikenal sebagai power shovel dikembangkan, menjadikannya alat berat pertama di dunia.

³⁸I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, (Jakarta : FH-Utama, 2014), 50.

³⁹Sailon, Modul Elemen Mesin I, (Palembang : Teknik Mesin Politeknik Negeri Sriwijaya, 2009), 9.

2. Fungsi Alat Berat (*Excavator*)

Excavator dan alat berat lainnya berperan penting dalam membantu berbagai pekerjaan berat di bidang konstruksi, pertambangan, perkebunan, dan industri lainnya. *Excavator* yang merupakan alat berat, mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Menggali, mengeruk dan mengangkut material seperti batu, lumpur dan tanah.
2. Mengeruk lumpur atau sedimen dari sungai, danau, dan daerah pinggir dermaga.
3. Menggali saluran air, seperti parit dan lain-lain.
4. Meratakan dan Memadatkan tanah.
5. Membongkar atau menghancurkan material.
6. Membuat lubang berukuran besar untuk menancapkan batang pondasi atau tiang pancang, misalnya.
7. Membantu pekerjaan yang berhubungan dengan pertambangan dan pembangunan.

3. Jenis Alat Berat (*Excavator*)

Berikut ini adalah jenis berbagai macam alat berat *excavator* yang dapat mempermudah pekerjaan di berbagai medan:

a. *Crawler*

Crawler biasanya digunakan untuk penambangan, dan pengalihan parit. Kelebihan *excavator* jenis ini adalah dapat mengatasi medan yang tidak rata. Meskipun pergerakannya lebih lambat dibandingkan jenis *Wheeled*, ini merupakan kelemahannya. Karena beroperasi dengan menggunakan roda berantai yang berada di sisi kanan dan kirinya, *excavator* ini disebut *crawler*.

Alat ini dapat berjalan lebih lancar di berbagai permukaan kasar maupun di medan berlumpur berkat roda rantai. Karena paling sering digunakan, tipe ini disebut sebagai versi standar dari berbagai jenis *excavator* yang lainnya.

b. *Wheeled*

Excavator jenis *wheeled* dapat bekerja di permukaan datar dan kasar, *wheeled* memiliki keunggulan utama dapat bergerak dengan cepat dan mudah di atas beton. Sebaliknya, *wheeled* tidak memiliki kemampuan untuk tampil maksimal saat mengerjakan proyek di medan berlumpur atau berbukit. Karena medan aspal atau beton lebih cocok untuk alat ini. Untuk tampilannya tidak jauh berbeda dari versi *Crawler*, karena perbedaannya hanya terletak pada rodanya, untuk *wheeled* roda terbuat dari ban karet. Ban karet mencengkeram permukaan jalan dengan lebih baik. sehingga dapat berjalan dengan mantap dan bergerak lebih mudah di atas permukaan yang keras dan kasar.

c. *Suction*

Excavator yang dikenal dengan jenis *suction* sering digunakan untuk melakukan pekerjaan bawah tanah, membersihkan puing-puing, dan menggali di berbagai daerah yang mudah retak. *Excavator* jenis ini memiliki keunggulan mampu meminimalisir kerusakan di berbagai area yang mudah retak. Sebaliknya, kekurangan alat ini adalah pipa hisap memiliki diameter maksimum 30 cm atau bahkan lebih kecil, sehingga tidak cocok untuk digunakan dalam berbagai proyek berskala besar.

d. *Long Reach*

Karena memiliki *arm* atau lengan yang dapat diikat, maka *excavator long reach* sangat baik untuk digunakan di area yang lebih sulit dijangkau. Alat ini memiliki kelebihan yaitu mempermudah pekerja untuk menjangkau area yang akan digali dari jarak yang cukup jauh. Sementara itu, kelemahan dari alat ini adalah tidak bisa menggali di medan yang sempit. *Arm* atau lengan alat ini bisa dipanjangkan sejauh 30 meter. Selain itu, zona konstruksi dapat ditangkap secara horizontal menggunakan alat ini pada jarak minimal 30 meter. Faktanya, *long reach* dibuat untuk pekerjaan di mana alat berat sulit dijangkau atau medan yang sulit. Proyek penghancuran atau pengerukan danau atau sungai adalah salah satu contoh dari fungsi *excavator long reach*.