

**Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Sewa - Menyewa Alat Berat  
CV. Putra Ladon Dengan Petani di Kecamatan Bandar Petalangan**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum ( S.H)



## Persembahan

Untuk ayah dan ibu tercinta , ayah Ridwan Saragih dan ibu Siti Aminah terima kasih yang sedalamnya atas kasih sayang,doa, dukungan dan semangat yang tiada batasnya, terima kasih sudah membiayai pendidikan saya dari mulai Tk sampai dengan sekarang, dan sudah menjadi motivasi saya sebagai anak ayah dan mama untuk menyelesaikan pendidikan sebagai serjana hukum starata 1. Tanpa adanya kedua orang tua saya tidak akan pernah sampai pada titik ini.

Terima kasih untuk adek kandung saya Ira Hartika Saragih yang udah nyemangati saya ketika saya untuk menyelesaikan skripsi dan sekaligus yang membuat saya harus bisa sukses menyelesaikan kuliah , agar menjadi contoh yang baik untuk adek saya.

Dan terima kasih juga paman saya yaitu Hendrik S yang sudah meyakinkan saya dulu untuk mengambil jurusan hukum, dan juga terima kasih sudah membimbing saya selama kuliah di hukum, karna beliau sudah lebih dahulu menjalani masa pendidikan di serjana hukum.

Semoga ayah, mama, adik dan semua yang telah membantu saya sampai ketitik ini di berikan kesehatan, umur yang panjang dan selalu didalam lindungan Allah SWT, Amin ya rabbal alamin.

## KATA PENGANTAR

**Assalamu'alaikum Wr.Wb**

Syukur alhamdulillah senantiasa penulis haturkan kepada kehadiran Allah SWT, petunjuk dan kemudahan-Nya segala urusan dapat terselesaikan tanpa terkecuali. Serta sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang memberikan petunjuk yang di eidhoi oleh Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul **“TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJA SAMA SEWA-MENYEWAWA ALAT BERAT CV.PUTRA LADON DENGAN PETANI DI KECAMATAN BANDAR PETALANGAN”**

Skripsi ini disusun dengan maksud memenuhi salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan program pendidikan Strata 1(S1) Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Riau (UIR).

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah mambantu atau mensupport baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada

1. Bapak Prof.Dr.Syafrinaldi,S.H., M.C.L, selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberi kepercayaan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Islam Riau (UIR).
2. Bapak Dr.M.Musa,S.H,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

3. Bapak Rosyidi Hamzah S.H.,M.H. selaku Wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
4. Ibu Dr.Desi Apriani,S.H,M.H, selaku Wakil dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
5. Bapak Dr.S.Parman, S.H., M.H., selaku Wakil dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Ibu Sri Arlina S.H.,M.H, selaku dosen pembimbing saya yang sudah sabar membimbing sekaligus mengajari saya untuk menyelesaikan skripsi saya ini
7. Bapak Dr.Zulkarnaini Umar,S.H,M.H, selaku ketua Departemen Hukum Perdata di fakultas hokum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktunya untuk penulis dan memberikan masukan kepada penulis dalam pemilihan judul
8. Bapak dan Ibu karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum, yang senantiasa memberikan informasi kepada mahasiswa.
9. Terima kasih kepada CV.Putra Ladon dan penyewa alat berat yang telah mengizinkan saya untuk meneliti kasus yang terjadi dan meluangkan waktunya untuk saya wawancarai.
10. Bapak dan ibu penguji skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk hadir pada ujian skripsi penulis dan memberikan saran-saran serta masukan dalam penulisan ini

11. Kepada teman seperjuangan Doly Arta Frido, Ardianti Syafitri, Nazararudin, Almayudin, M. Mukhlison, Yogi Presetyo, Teguh Syah, Khoirun Nizam, Annisa Nurul Rahmi yang telah memberikan semangat kepada saya dan membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini pastilah ada kekurangan, sebagaimana manusia biasa tidak lepas dari kesalahan dan kekurangan. Dengan segala kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran untuk menyempurnakan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi para pembaca.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb**

Pekanbaru, 05 Januari 2022

Penulis

**Ridho Saragih**

**NPM: 171010080**

## ABSTRAK

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk di pakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah di tetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang di tentukan.

Masalah pokok dalam peneltian ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian kerja sama alat berat pada CV.Putra Ladon dengan petani di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan dan bagaimana penyelesaian perjanjian kerja sama sewa-menyewa alat berat kepada CV.Putra Ladon di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum sosiologis ( empiris ) atau observasi (observational research), yang bersifat deskriptif, sedangkan alat pengumpul data dalam penelitian ini melalui wawancara.

Hasil penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa pelaksanaan kerja sama sewa-menyewa alat berat pada CV.Putra Ladon dengan Petani di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan dapat dilihat dari beberapa tahapan yaitu prakontrak, kontrak dan pasca kontrak. selanjutnya, upaya hukum dalam penyelesaian sengketa yang CV.Putra Ladon lakukan dengan cara melakukan penyelesaian sengketa dengan melalui 2 jalur yaitu non litigasi dan litigasi, pihak CV.Putra Ladon sudah mencoba melakukan penyelesaian dengan cara musyawarah namun tidak mendapatkan titik terang, sehingga pihak CV.Putra Ladon memutuskan untuk melakukan penyelesaian melalui jalur pengadilan agar pihak petani segera menepati janjinya untuk membayar sisa dari pembayaran uang sewa alat berat.

Kata Kunci : Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa Alat Berat

## ABSTRACT

*Lease is an agreement in which one party undertakes to hand over an object to be used for a certain period of time, while the other party undertakes to pay a predetermined price for that use at a specified time.*

*The main problem in the research is how to implement the CV.Putra Ladon equipment cooperation agreement. Putra Ladon with farmers on the eastern causeway, Bandar Petalangan sub-district and how to complete a heavy equipment rental cooperation agreement with CV.Putra Ladon on Jalan Lintas Timur, Bandar Petalangan District.*

*This research uses sociological law research methods ( empirical ) or observational ( observational research ), which is descriptive, while the data collection tool in this study is through interviews.*

*This result of this study conclude that the implementation of heavy equipment rental cooperation at CV.Putra Ladon with farmers on the eastern route of the Bandar Petalangan sub-district can be seen from several stages,namely pre-contract,contract and post-contract. Furthermore, legal effort in resolving disputes that CV.Putra Ladon did by way of resolving disputes through 2 channels, namely non-litigation and litigation, CV.Putra Ladon party has resolved by way of deliberation but can't get a clear point, so CV.Putra Ladon decided to make a settlement through the courts so that the farmer immediately fulfills his promise to pay the rest of the heavy equipment rental payments.*

*Keywords : heavy equipment rental cooperation agreement*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>SERTIFIKAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT</b>	
<b>BERITA ACARA BIMBUNGAN SKRIPSI</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN SKRIPSI</b>	
<b>SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN</b>	
<b>SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI</b>	
<b>BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI</b>	
<b>ABSTRAK</b>	
<b>ABSTRACT</b>	
<b>PEMBAHASAN</b>	
<b>KATA PENGANTAR</b>	
<b>DAFTAR ISI</b>	
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Tinjauan pustaka .....	9
E. Konsep Operasional .....	21
F. Metode Penelitian .....	23
<b>BAB II TINJAUAN UMUM .....</b>	<b>28</b>
A. Tinjauan Umum Perjanjian .....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa .....	56
C. Gambaran Umum Tentang CV.Putra Ladon .....	64
<b>BAB III HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>72</b>
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Alat Berat Pada CV.Putra Ladon Dengan Petani Di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan .....	72
B. Penyelesaian Atas Terjadinya Wanprestasi Pada CV.Putra Ladon Di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan .....	87
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>98</b>
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>101</b>



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar belakang masalah

Setiap orang yang berada disuatu wilayah pasti harus mengikuti aturan hukum yang berlaku dalam wilayah tersebut, secara tidak langsung hukum itu bersifat memaksa dan mengikat bagi setiap orang. Hukum perdata adalah segala peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dan orang lain<sup>1</sup>. Hukum perdata pada hakikatnya merupakan hukum yang mengatur kepentingan antara warga perseorangan lainnya. Menurut H.F.A Vollmar hukum perdata adalah hukum antara perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang dan perseorangan yang satu terhadap yang lain dari dalam hubungan keluarga dan didalam pergaulan masyarakat yang pelaksanaannya diserahkan masing-masing pihak.<sup>2</sup> Orang dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum. Menurut KUH perdata hubungan subyek hukum mengenai perikatan/perjanjian mengacu pada pasal 1320 yaitu “ supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: <sup>3</sup>

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan:
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

---

<sup>1</sup> Efendi ,I.d *Penghantar Hukum Indonesia (PHI)*, Rajawali Pers, Jakarta , 2015 , Hlm 152

<sup>2</sup> Mertokusumo, S.,*Mengenal Hukum ( SuatuPengantar )*.Liberty, Yogyakarta 1986 ,Hlm 101

<sup>3</sup> Muhammad, A.K, *Hukum Perdata Indoesia* .Citra Aditya Bakti . Bandung , 1993 , Hlm 200

Hubungan dalam keperdataan diantaranya perjanjian atau adanya kesepakatan untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan. Menurut pasal 1234 KUH perdata ada tiga kemungkinan wujud prestasi, yaitu ;<sup>4</sup>

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesu

Mengenai sumber- sumber perikatan , oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu persetujuan ( perjanjian ) atau dari undang undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat di bagi lagi atas perikatan- perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Yang belakangan ini, dapat dibagi lagi atas perikatan perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan- perbuatan yang berlawanan dengan hukum.<sup>5</sup>

Suatu perjanjian terjadi karena adanya 2 ( dua ) pihak yang membuat sebuah perjanjian, dan adanya kesepakatan antara dua pihak untuk membuat perjanjian tersebut. Untuk membuat perjanjian, pihak yang membuat perjanjian harus tau bahwa perjanjian yang dia buat tidak melawan hukum atau perjanjian yang dibuat termasuk suatu hal yang halal dan sesuai dengan pasal 1320 KUH perdata.

Dalam buku III KUHPerduta, menganut asas “ kebebasan “ dalam hal membuat perjanjian ( *beginsel der contractsvrijheid* ). Asas ini disimpulkan didalam pasal 1338 KUH perdata, yang menerangkan bahwa

---

<sup>4</sup> Ibid, Hlm 201

<sup>5</sup> Ibid . Hlm 202

“ segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.yang dimaksud dalam pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian “ mengikat “ kedua pihak. Tetapi dari peraturan ini , dapat di tarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.”<sup>6</sup>

Sewa- menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu- waktu yang ditentukan. <sup>7</sup>Pihak penyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu ;

1. Membayar uang sewa pada waktunya
2. Memelihara barang yang disewa

Perjanjian sewa-menyewa hanya, bertujuan untuk memberikan hak pemakai saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan hak suatu kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang. Karena hak sewa bukan hak suatu kebendaan, maka jika si penyewa diganggu oleh seorang pihak ketiga dalam melakukan haknya, ia tidak dapat secara langsung menuntut orang yang mengganggu, tetapi ia harus mengajukan tuntutan pada orang yang menyewakan.

Sewa- menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> R .Subekti,,*Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa , Jakarta ,2010 ,Hlm 107

<sup>7</sup> Ibid ,Hlm 164

<sup>8</sup> Listianingsih , I,K *Hukum Perikatan*.Sinar grafika, Jakarta , 2006 , Hlm 179

Objek dalam perihal dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak-berwajib (debitur), dan hal, terhadap mana pihak berhak (kreditur) mempunyai hak, apabila seseorang tidak memenuhi kewajibannya, menurut bahasa hukum ia melakukan “wanprestasi” yang menyebabkan ia dapat digugat di depan hakim.<sup>9</sup>

Tujuan dari perjanjian adalah untuk mencapai keseimbangan kepentingan antara para pihak. Sehingga keseimbangan menjadi hal yang sangat penting, bahkan menjadi titik sentral sejak awal, yaitu sejak dimulai dari tahap pra-kontraktual (tahap penawaran), sampai kepada tahap pelaksanaan perjanjian yang mengikat para pihak. Keberadaan asas hukum tentunya perlu di perhatikan, dalam proses kontrak demi menciptakan keseimbangan dan memelihara hak – hak yang dimiliki oleh para pihak, sebelum kontrak yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat.<sup>10</sup>

Keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menselaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal dalam hukum perdata yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualism pada suatu pihak dan cara piker bangsa Indonesia pada lain pihak.<sup>11</sup> Merujuk pada aspek perjanjian yang dijadikan dasar

---

<sup>9</sup> Prodjodikoro R, *Azas- Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, Hlm 1

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, edisi keempat, cetakan ke -1, Liberty, Yogyakarta, 1996, Hlm 33

<sup>11</sup> Herlin Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, Hlm 33

adanya keseimbangan tersebut, maka secara garis besar dapat dikelompokkan dalam 3 fase yaitu :<sup>12</sup>

1. Fase prakontrak/perbuatan para pihak yang melakukan perjanjian. Agar suatu perbuatan para pihak dapat menimbulkan akibat hukum.
2. Fase kontra atau perjanjian yaitu dalam bentuk isi kontrak yang disepakati para pihak. Isi kontrak merupakan prestasi/objek perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, baik secara tegas maupun diam-diam.
3. Fase pasca kontrak/pelaksanaan isi perjanjian yang telah disepakati. Para pihak selayaknya memenuhi suatu perjanjian dengan itikad baik, sehingga tujuan penutupan perjanjian bagi para pihak untuk mendapatkan keuntungan secara timbal balik dapat diwujudkan.

Dalam perjanjian harus mempunyai keseimbangan antara pihak satu dengan pihak yang lainnya, dalam perjanjian penyewa - menyewa yaitu antara penyewa dan pemilik. Dalam perjanjian sewa menyewa alat berat yang ada pada CV. PUTRA LADON terlihat masih belum ada keseimbangan antara pemilik alat berat dengan penyewa. Seperti yang terlihat masih ada masalah yang terjadi antara pemilik alat berat dengan penyewa alat berat dalam pelaksanaan pembayarannya. Masalah yang timbul terjadi dalam pelaksanaannya adalah pembayarannya, yaitu penyewa yang tidak tepat membayar uang sewa kepada pemilik alat berat,

---

<sup>12</sup> Herlien Boediono, *Azas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya, 2010, Hlm 33

penyewa tidak menjalankan perjanjian pembayaran sesuai dengan surat perjanjian yang mereka buat di awal.<sup>13</sup>

Bahwasanya si pemilik alat berat yaitu CV. Putara Ladon sudah melaksanakan perjanjian sewa menyewa alat berat excavator kepada Petani sesuai dengan surat perjanjian tertanggal 02 januari 2020. Dimana yang didalan perjanjian tersebut pihak pertama selaku pemilik alat berat sebagai penyedia operator dan alat berat. Dan si petani sebagai pihak kedua selaku penyewa alat berat, didalam perjanjian isi perjanjian kedua tersebut “ pihak kedua, sepakat menyewa alat berat Excavator dari pihak pertama dengan harga sewa untuk 1 unit sebesar Rp. 200.000,- ( dua ratus ribu rupiah ) per jam kerja. Pihak kedua menyewa 1 unit alat berat selama 360 jam , jika dikalkulasikan ( 360 x 200,000. ) maka total harga sewa sebesar Rp. 72.000.000,- ( tujuh puluh dua juta rupiah ).<sup>14</sup>

Di awal perjanjian pihak kedua selaku penyewa tanggal 2 januari 2020 telah membayar uang muka sewa alat berat Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah ), setelah itu pihak kedua tidak lagi membayar dan selalu mengingkari janji- janjinya , padahal pihak pertama sudah menyelesaikan tugasnya. Setelah pihak pertama menghubungi pihak kedua secara terus menerus akhirnya pihak kedua membayar sisa sewanya pada tanggal 1 april 2020 dengan nominal Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah ), dengan begitu pihak kedua masih memiliki hutang kepada pihak pertama sebesar Rp. 37.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah ), setelah itu pihak kedua tidak ada lagi membyar sisa dari hasil sewa alat berat sampai pada

---

<sup>13</sup> Berdasarkan *hasil Wawancara Yang Peneliti Lakukan Di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat berat dan Penyewa*

<sup>14</sup> *Ibid*

akhirnya pihak memberikan somasi kepada pihak kedua. Tindakan pihak kedua dalam melakukan keterlambatan pembayaran yang menyebabkan kerugian kepada pemilik alat berat , yang mengakibatkan kerugian materil dan imameteril.<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian di atas yang telah paparkan penulis , penulis tertarik untuk meneliti lebih konkrit lagi tentang berbagai hal yang berkaitan dengan judul,” *TINJAUAN PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJA SAMA SEWA-MENYEWA ALAT BERAT CV. PUTRA LADON DENGAN PETANI DI KECAMATAN BANDAR PETALANGAN*”.

#### **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan tersebut, maka penulis dalam penelitian ini menetapkan masalah pokok sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kerja sama alat berat pada CV. Putra Ladon dengan petani di jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan ?
2. Bagaimana penyelesaian perjanjian kerja sama sewa menyewa alat berat kepada CV. Putra Ladon di Jalan lintas Timur, Kecamatan Bandar petalangan ?

#### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan penelitian

Sesuai masalah pokok yang dibahas diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

---

<sup>15</sup> *Ibid*

- a. Peneliti melakukan penelitian terhadap CV. Putra Ladon untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kerja sama sewa – menyewa alat berat CV. Putra Ladon dengan petani di jalan lintas timur, kecamatan Bandar petalangan yang menyebabkan terjadinya akibat hukum yaitu wanprestasi .
  - b. Peneliti juga ingin mengetahui bagaimana penyelesaian atas terjadinya kasus wanprestasi pada perjanjian kerja sama sewa menyewa alat berat CV. Putra Ladon dengan Petani di jalan lintas timur, kecamatan Bandar petalangan.
2. Manfaat penelitian

Manfaat dari dilakukanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Sebagai sarana memperoleh dan mengembangkan ilmu pengetahuan, terutama bagi penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan jika terjadi sebuah kasus yang sama dengan judul kasus penelitian tersebut yaitu tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Sewa Menyewa Alat Berat CV. Putra Ladon Dengan Petani.
- b. Penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran dan pandangan kepada masyarakat jika mengalami sebuah masalah hukum yang sama seperti di judul penelitian tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Sewa- Menyewa Alat Berat CV. Putra Ladon Dengan Petani di Kecamatan Bandar Petalangan. Dengan dilakukanya penilitan ini, peneliti berharap hasil penilitian bisa

menjadi studi kasus atau sebuah pembelajaran untuk masyarakat, supaya tidak melakukan kesalahan yang sama. Dan jika mengalami sebuah masalah hukum yang sama bisa mengetahui bagaimana cara menyelesaikan masalah hukumnya,

#### **D. Tinjauan Pustaka**

##### **1. Konsep Hukum**

Hukum adalah aspek terpenting dalam pelaksanaan atas rangkaian kekuasaan kelembagaan, demi mendapatkan kepastian hukum di masyarakat, setiap masyarakat Indonesia berhak untuk mendapatkan kepastian hukum dan mendapatkan pembelaan didepan hukum.

Dan definisi hukum sangat banyak didefinisikan dari oleh para ahli, sehingga kita banyak di bingungkan dari definisi hukum yang sebenarnya. Sesungguhnya kita dapat mengetahui hukum adanya hukum, yaitu bila mana kita melanggarnya, yakni pada waktu kita berhadapan dengan polisi, jaksa , dan hakim, terlebih pula jika kita telah didalam penjara.

Walaupun hukum tidak dapat kita lihat , namun keberadaanya sangat penting bagi kehidupan masyarakat, karena hukum itu mengatur perhubungan antara anggota masyarakat dengan masyarakatnya. Dalam artian, hukum itu yang mengatur hubungan antara manusia perseorangan dengan masyarakatnya.<sup>16</sup>

Hukum juga sebagai instrument penting bagi pelaksanaan ideology dan program bagi Negara. Seharusnya hukum yang dibangun adalah hukum yang memiliki tujuan untuk mengakhiri suatu tatanan nasional yang tidak adil dan yang

---

<sup>16</sup> Kancil,*Penghantar Hukum Indonesia*, PT. Rineka Cipta , Jakarta , 2014 , Hlm 32

menindas hak-hak asasi. 17Pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang di harapkan.

Pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan.

## 2. Perikatan dan Perjanjian

Pada buku ketiga KUH perdata pasal “1233” yang menyatakan “ tiap tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan , baik karena undang undang”, dan pada pasal “1234” juga menyatakan “ tiap tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.<sup>18</sup>

Dengan begitu , dijelaskan bahwa sumber perikatan adalah persetujuan dan undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang undang terdapat dua macam yaitu, perikatan yang lahir dari undang – undang saja, dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia.<sup>19</sup>

Pengertian hukum perikatan juga dijelaskan dalam KUH perdata, adapun yang dimaksudkan dengan “perikatan” dalam Buku III B.W itu, ialah : suatu hubungan hukum ( mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Ishaq, *Penghantar Hukum Indonesia (PHI)*, PT. Raja Grafindo Persada , Jakarta , 2014 ,Hlm 23

<sup>18</sup>R. Subekti, *KUHperdata*, PT. Balai Pustaka , Jakarta Timur ,2014, Hlm 323

<sup>19</sup> Efendi(ed),I,D,*Penghantar Hukum Indonesia (PHI)*, 2015 , Hlm 196-197

<sup>20</sup>R. Subekti , Op.Cit , Hlm 123

Dan didalam hukum perdata juga menyangkut sebuah perjanjian, dimana perjanjian yang dibahas dalam hukum perdata pada buku ke III tentang perikatan. Didalam pasal 1313 KUH perdata tentang perjanjian yaitu “ suatu perjanjian” adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian adalah suatu peristiwa pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal .<sup>21</sup> Didalam pasal 1313 tersebut ingin memperlihatkan suatu perjanjian itu adalah<sup>22</sup>

- a. Suatu perbuatan
- b. Sekurangnya dua orang
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji

Menurut pasal 1320 KUH perdata, terdapat empat syarat sahnya membuat suatu , perjanjian, yaitu<sup>23</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, dalam artian kedua belah pihak sepakat atas suatu perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Apa yang di kehendaki pihak pertama dan juga dikehendaki pihak kedua.
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian, maksudnya adalah kedua belah pihak harus cakap menurut hukum, setiap orang yang telah dewasa adalah orang yang cakap menurut hukum, pada pasal 1330 KUH perdata menegaskan orang yang tidak cakap hukum ialah orang yang

<sup>21</sup> Listianingsih(ed), I , D , *Hukum Perikatan*. Sinar Grafika . Jakarta ,2016 , Hlm 180

<sup>22</sup> Widjaja, K , M. ( *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. , PT. Raja Grafindo Persada.Jakarta ,2003 , Hlm 7

<sup>23</sup> Purwoko, S , W *Catatan Hukum Seputar Perjanjian Kredit Dan Jaminan* , Nine Seasons. Jakarta ,2011 , Hlm 3-7

belum dewasa dan ditaruh dibawah pengampunan dinyatakan tidak cakap untuk membuat perjanjian.

- c. Suatu hal tertentu , yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah bahwa suatu perjanjian harus menyebutkan suatu hal tertentu , harus dijelaskan apa yang di perjanjikan dalam suatu perjanjian yang dibuat. Contohnya seperti perjanjian kredit, harus disebutkan dengan jelas , besarnya pinjaman yang di dapat debitor , tujuan kredit, jangka waktu pengembalian, dan besarnya bunga , semuanya harus dijelaskan dalam suatu perjanjian
- d. Suatu sebab yang halal yaitu bahwa suatu perjanjian yang di buat tidak melannggar atau bertentangan dengan perundang-perundangan , kesusilaan dan ketertiban umum.

Sebuah perjanjian memliki beberapa unsur didalamnya ,berikut adalah 3 unsur dalam perjanjian, yaitu<sup>24</sup>

a. *Essentialia*

Bagian- bagian perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada. Contohnya perjanjian jual beli, harga dan barang merupakan unsur essentialia

b. *Naturalia*

Bagaian yang ditetapkan oleh undang undang sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Contohnya seperti didalam perjanjian penanggungan

---

<sup>24</sup> R.Soeroso.*Perjanjian Dibawah Tangan*, Sinar Grafika , Jakarta , 2010, Hlm 16-17

c. *Accidentalialia*

Bagian yang ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian, yang diman undang undang tidak ada mengaturnya, contohnya jual beli rumah diperpanjang tidak termasuk alat rumah.

**3. Wanprestasi**

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik jika para pihak telah memenuhi prestasinya sesuai dengan yang telah di perjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi ada masanya perjanjian tidak terlaksa dengan baik karena ada sebab wanprestasi yang dilakukan oleh satu pihak. Wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruku. Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu yang dikarenakan adanya sebuah kesalahan yang dilakukan, sehingga debitur tidak dapat memenuhi prestasi yang telah di tentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.<sup>25</sup>

Dengan keterangan diatas, kita dapat menyimpulkan bahwa wanprestasi itu bermula dengan adanya kesepakatan para pihak untuk membuat suatu perjanjian, dengan sejumlah klausal yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara kedua belah pihak.

Adapun pengertian wanprestasi menurut para ahli sebagai berikut :

- a. Pendapat M. Yahya Harahap, wanprestasi dikatakan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya serta dilakukan tidak selayaknya.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbit UT, Jakarta, 2003 , Hlm 21

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982 , Hlm 60

- b. Pendapat H. Mariam Daruz Badruzaman, wanprestasi adalah apabila debitur” karena kesalahanya” tidak melakukan perjanjian dengan apa yang sudah di perjanjikan maka debitur dikatakan wanprestasi atau cacat janji.<sup>27</sup>
- c. Menurut subekti , wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang memilik 4 macam yaitu :<sup>28</sup>
- i. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukan dalam perjanjian
  - ii. Melakukan apa yang telah di perjanjikan , namun tidak di lakukan sesuai dengan yang sudah di perjanjikan
  - iii. Melaksanakan sesuai yang di perjanjikan , namun melakukannya dengan terlambat
  - iv. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan

Berikut adalah berbagai macam-macam bentuk wanprestasi

1. Memberikan sesuatu

Dalam pasal 1235 dinyatakan ; dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah bermaksud kewajiban pihak berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapal rumah yang baik, sampai pada saat penyerahannya.

2. Berbuat sesuatu

---

<sup>27</sup> R.Subekti,*Hukum Perjanjian*,Pembimbing Masa,Jakarta 1979,cet ke-IV , Hlm,59

<sup>28</sup> Ibid , Hlm 60

Berbuat sesuat dalam suatu perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu.

3. Tidak berbuat sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam perikatan yakni tidak melakukan sesuatu perbuatan yang telah di perjanjikan

4. Wujud prestasi

Untuk menetapkan apakah seorang debitur itu telah melakukan wanprestasi dapat di ketahui melalui 3 keadaan sebagai berikut

- a. Debitur tidak memenuhi sama sekali
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru
- c. Debitur memenuhi prestasi,tetapi tetapi tidak tepat pada waktunya

5. Sebab terjadinya wanprestasi

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah di tentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani kewajiban debitur tersebut. Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain.

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya
- b. Karena keadaan memaksa, diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Adapun didalam pasal 1238 KUHperdata yang menjelaskan wanprestai , didalam pasal ini menyebutkan ;

“ debitur dinyatakan lalai dengan surat peintah,atau dengan acta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bilah perikatan yang mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Jadi dalam pasal ini dijelaskan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi jika sudah adanya surat perintah atau akta dan sejenisnya. Surat perintah dan acta tersebut bisa disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang telah ditentukan dalam pemberituhaun. Somasi ini dilakukan oleh Pengadilan Negeri yang memiliki wewenang. Setelah itu Pengadilan Negeri dengan perantara juru sita langsung menyampaikan surat peringatan kepada debitur, yang diikuti berita acara penyampainya.<sup>29</sup>

#### **4. Perjanjian sewa-menyewa**

Sewa- menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu- waktu yang ditentukan.<sup>30</sup> Pihak penyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu ;

- a. Membayar uang sewa pada waktunya;
- b. Memelihara barang yang disewa.

Perjanjian sewa-menyewa hanya, bertujuan untuk memberikan hak pemakai saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan hak suatu kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang. Karena hak sewa bukan hak suatu kebendaan, maka jika si penyewa diganggu oleh seorang pihak ketiga

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad ,*Hukum Perdata Indonesia*,Citra Aditya Bakti,Bandung , 2000 , Hlm 204

<sup>30</sup> R. Subekti , *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti 2014 . Hlm 164

dalam melakukan haknya, ia tidak dapat secara langsung menuntut orang yang mengganggu, tetapi ia harus mengajukan tuntutan pada orang yang menyewakan.<sup>31</sup>

Didalam pasal 1548 KUHperdata , sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu saling mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak lainya kenikmatan barang yang disewakan, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayaranya.<sup>32</sup>

Di pasal 1548 KUHperdata disebutkan” waktu tertentu” , didalam sewa-menyewa tidak perlu di jelaskan untuk berapa lama barang tersebut disewa asalkan adanya kata setuju kedua belah pihak setuju berapa harga sewa untuk satu hari, satu bulan, satu tahun. Didalam pasal 1579 KUHperdata menyebutkan; “pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah di perjanjikan sebaliknya”.<sup>33</sup>

Sewa- menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.<sup>34</sup>

## 5. Kewajiban pihak penyewa dan yang menyewakan

---

<sup>31</sup> Handri,R, *Buku Pintar Tentang Jual Beli Dan Sewa Menyewa*.Pustaka Yustita,Jakarta , 2010 , P 25

<sup>32</sup> Ibid , Hlm 26

<sup>33</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* , Pasal 1548

<sup>34</sup> Listianingsih(ed) , I , K , *Hukum Perikatan*. Prenada Media Group.Jakarta. ,2016 ,.Hlm, 180 .

Didalam sewa-menyewa setiap pihak mempunyai kewajibannya masing-masing untuk mewujudkan apa yang di inginkan dari para pihak. Kewajiban para pihak tersebut adalah sebagai berikut: <sup>35</sup>

- a. Kewajiban pihak yang menyewakan antara lain:
  1. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban memberikan barang yang di sewa kepada penyewa
  2. Pihak yang menyewakan berkewajiban menjaga dan merawat barang yang disewa
  3. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban memberikan kenikmatan barang yang disewa kepada si penyewa selama waktu barang di sewakan
  4. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk melakukan perbaikan untuk barang yang disewakan, terkecuali perbaikan-perbaikan kecil yang menjadi tanggung jawab si penyewa
  5. Pihak yang menyewakan berkewajiban bertanggung apabila si penyewa cacat yang di sebabkan karena barang yang disewakan walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahui saat perjanjian dibuat
  6. Pihak yang menyewakan berkewajiban mengganti kerugian jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian kepada si penyewa.
- b. Adapun kewajiban dari penyewa sebagai berikut ;

---

<sup>35</sup> Handri, *Buku Pintar Transaksi Jual Beli Dan Sewa Menyewa*. Pustaka Yustisia. Jakarta ,2010 , P. 24

1. Penyewa harus wajib menggunakan barang yang disewa dengan baik dan benar sesuai dengan kegunaanya.
2. Penyewa memiliki kewajiban membayar uang sewa sesuai dan jangka waktu yang telah diperjanjikan
3. Penyewa memiliki kewajiban untuk melakukan perbaikan kecil dan sehari sehari<sup>36</sup>

#### **6. Berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa**

Berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir dengan dua macam, yakni dengan berakhirnya dengan waktu yang sudah ditentukan, dan kedua yaitu dengan setelah dihentikan memperhatikan suatu tenggang waktu. <sup>37</sup>dalam hal ini perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tulisan disebutkan suatu waktu tertentu untuk berakhirnya suatu perjanjian. Sedangkan perjanjian yang dilakukan secara lisan tidak ada menetapkan jangka waktu tertentu bagi berakhirnya suatu persewaan.

#### **7. Alat berat**

Alat berat adalah alat yang diciptakan untuk dapat melaksanakan sebuah kegiatan konstruksi yang memiliki sifat yang berat, bila dikerjakan oleh tenaga manusia, seperti: mengangkut, mengangkat, memuat, memindah, menggali, mencampur dan seterusnya dengan cara yang mudah, cepat, hemat dan aman.<sup>38</sup>

dalam pemilihan alat berat dilakukan pada tahap perencanaan, dimana jenis, jumlah, dan kapasitas alat berat salah satu faktor penentu, tidak semua alat

<sup>36</sup> Ibid, Hlm 25

<sup>37</sup> Wirjono, P., *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bale Bandung, Jakarta. 1986, P. 60

<sup>38</sup> Asiyanto, 2008:1, *Manajemen Alat Berat Untuk Konstruksi*, Pradya Pramitra Jakarta, (Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.15, No 3 2015

berat dapat dilakukan di semua proyek, maka dari itu pemilihan alat berat sangat diperlukan. Jika salah dalam pemilihan alat berat maka proses pengerjaan akan beres lama sebab alat proyek tidak sesuai dengan proyek yang di kerjakan.<sup>39</sup>

Berikut beberapa macam alat berat yang di pakai untuk proyek : <sup>40</sup>

a. Excavator

Excavator sering disebut dengan backhoe yang termasuk kedalam alat berat penggali hidrolis yang memiliki bucket didepanya dan memiliki roda yang berbentuk rantai. Backhoe melakukan pengerjaan dengan cara menggerakkan bucket kearah bawah lalu menarik tanah menuju badan alat.

b. Bulldozer

Bulldozer adalah sebuah traktor yang dipasangkan dibagian depan alat berat. Blade memiliki fungsi sebagai pendorong dan memotong material yang berada di depannya. Bulldozer biasa melakukan kegiatan pekerjaan membersihkan jalan tanah dan melakukan pemberihan lahan dari perpohonan, pembukaan jalan baru, pemindahan material pada scraper.

c. Dump truck

Dumptruk merupakan sebuah kendaraan untuk mengangkut barang , baik jarak jauh maupun dekat. Alat ini memiliki kekurangan dibanding alat lain, karen dump truk memerlukan alat lain untuk melakukan pemuatan.

<sup>39</sup> Rostiyanti. *Alat Berat Untuk Kontruksi*, Rineka cipta , Jakarta , 2002 , Hlm 3

<sup>40</sup> Rochmanhadi , *Alat – Alat Berat Dan Penggunaanya* . Penerbit Departemen Pekerjaan Umum , Jakarta ,1992 , Hlm 221 - 223

Alat berat termasuk kedalam kekayaan daerah, sebagaimana didalam Peraturan Daerah Provinsi Riau Nomor 8 Tahun 2000 Pasal 2 Ayat 2 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah menyebutkan bahwa :<sup>41</sup>

“ obyek retribusi pemakaian kekayaan daerah adalah pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial, antara lain meliputi

- a. Pemakaian tanah dan bangunan
- b. Pemakaian ruangan/gedung
- c. Pemakaian kendaraan/alat-alat berat
- d. Pemakaian fasilitas lainnya milik pemerintah daerah seperti penginapan/mess,fasilitas olahraga dan sebagainya.”

Alat berat yang dimiliki oleh pemerintah bisa di gunakan masyarakat pada umumnya, tetapi setiap masyarakat yang menggunakan alat berat punya pemerintah dikenakan retribusi pemakaian, dari retribusi pemakaian ini lah yang dapat menambah pemasukan uang kas pemerintahan Negara.

#### **E. Konsep Operasional**

Demi menghindari kesalahpahaman pada penelitian ini penulis perlu memberikan batasan pengertian sesuai dengan judul penelitian tersebut yang diatas sebagai berikut :

- d. Tinjauan adalah kegiatan yang merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen- komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengaitkan dats ysng di himpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan

---

<sup>41</sup> Peraturan Daerah Provinsi Riau No 8 Tahun 2000 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah

pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan di terjemahkan dan memiliki arti.<sup>42</sup>

- e. Pelaksanaan adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah demi mencapai tujuan yang di harapkan.
- f. Perjanjian kerja sama berasal dari kata perjanjian dan kerjasama. Perjanjian menurut Van Dunne adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum<sup>43</sup>. Perjanjian kerjasama tidak ada diatur secara rinci di dalam KUHPerdota. Namun, menurut Pasal 1319 KUHPerdota, perjanjian kerjasama termasuk dalam perjanjian innominaat.
- g. Perjanjian sewa –menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggungi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.<sup>44</sup>
- h. Alat berat adalah alat yang digunakan untuk membantu manusia dalam melakukan pekerjaan pembangunan. Alat berat salah satu factor penting dalam pelaksanaan sebuah proyek, terutama proyek kontruksi maupun pertambangan dan kegiatan lainya dalam sebuah

<sup>42</sup> Surayin, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung , 2005 , Hlm 10

<sup>43</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan* , Sumur Bandung, Bandung : 1995 , Hlm 19

<sup>44</sup> R .Subekti , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermassa , Jakarta , 2010 ,Hlm,164

pekerjaan besar.<sup>45</sup> Didalam penelitian ini CV. Putra Ladon bergerak didalam bidang menyewakan alat berat berjenis Excavator.

- i. CV. Putra Ladon adalah sebuah cabang usaha yang bergerak di bidang penyewaan alat berat. Yaitu berupa alat berat berjenis Excavator.
- j. Petani adalah orang yang melakukan cocok tanam dari lahan pertaniannya atau memelihara ternak dengan tujuan untuk memperoleh kehidupan dari kegiatan itu. Didalam penelitian ini petani yang dikatakan ialah petani kebun sawit , dan sebagai penyewa alat berat untuk membuka sebuah lahan untuk ditanami sawit .
- k. Kecamatan Bandar Petalangan adalah sebuah daerah yang terletak di Negara Indonesia, yang berada di provinsi Riau , tepatnya berada di kota Sorek Satu, Jalan Lintas Timur, Lubuk Terap

## **F. Metode penelitian**

### **1. Jenis penelitian**

Teknik penelitian empiris yang digunakan termasuk dalam golongan penelitian hukum observasi ( *observational research* ).<sup>46</sup> yaitu melakukan survey langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data yaitu wawancara.

Penelitian deskriptif adalah mengumpulkan informasi aktual secara rinci serta melukiskan gejala dan mengidentifikasi permasalahan yang ada, untuk

<sup>45</sup> Rochmanhadi, *Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil, Optimalisasi Penggunaan Alat Berat Pada Pekerjaan Galian Tanah*, 1985

<sup>46</sup> Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. UIR Press. Pekanbaru , 2017 , Hlm 15

menentukan apa yang akan dilakukan orang lain untuk menghadapi permasalahan yang sama.<sup>47</sup>

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di CV.Putra Ladon di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan. Dikarenakan didalam pelaksanaan perjanjian kerja menyewa alat berat tersebut masih terjadi permasalahan yang disebabkan oleh salah satu pihak yang melanggar perjanjian yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak.

## 3. Populasi dan Responden

Populasi merupakan kumpulan yang lengkap dari seluruh elemen yang sejenis dan dapat di bedakan menjadi objek penelitian, sedangkan responden merupakan sebagian populasi yang terkait langsung pada data yang dibutuhkan . didalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik wawancara secara langsung dikarenakan populasi dalam penelitian relative kecil<sup>48</sup>. ada beberapa populasi dalam penelitian ini ;

- a. Pemilik alat berat yaitu 1 orang, didalam penelitian ini si pemilik alat berat hanyak dimiliki oleh 1 orang saja sebagai pemilik dan pendiri CV . Putra Ladon yang bergerak dalam penyewaan alat berat berupa Excavator.
- b. Penyewa alat berat yaitu 30 orang, selama tahun 2019 penyewa alat berat dalam 1 tahun itu yaitu 30 orang penyewa, selama dalam jangka waktu 1 tahun terjadi ketidakseimbangan dalam perjanjian kerja sama

<sup>47</sup> Sutekti, *Metodologi Penelitian Hukum ( filsafat , teori , dan praktik )*, PT. Raja Grafindo Persada , Depok , 2018 , Hlm , 133.

<sup>48</sup> Ibid, Hlm 231

sewa – menyewa alat berat yang terjadi pada 6 penyewa alat berat. Ketidakseimbangan tersebut ialah pihak penyewa tersebut melakukan sebuah perbuatan yang menyebabkan akibat hukum didalamnya, pihak penyewa melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam pembayaran sewa – menyewa alat berat tersebut.

Berikut ini adalah yang menjadi populasi dan responden dalam penelitian ini dapat juga dilihat pada tabel 1.1

**Tabel 1.1**  
**Populasi dan Responden Tinjauan Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Sewa - Menyewa Alat Berat CV. Putra Ladon Dengan Petani di Kecamatan Bandar Petalangan**

No	Kriteria Poupulasi	Populasi	Responden	Persentase	Keterangan
1	Pemilik alat berat ( CV. Putra Ladon )	1	1	100%	Sensus
2	Penyewa alat berat	30	6	20%	Purposive Sampling
		31	7		

*Sumber : Data tabel Tahun 2019*

Berdasarkan tabel diatas penelitian ini diambil 100% pemilik alat berat dan 20% dari penyewa alat berat karena sudah mewakili dari penelitian ini dari data yang aktif dalam melakukan perjanjian sewa – menyewa, maka dari jumlah keseluruhan populasi dijadikan responden dan penulis membuatnya dengan teknik Puposive Sampling, karena peneliti menentukan pengambilan sampel dengan menentukan karakteristik tertentu sesuai dengan tujuan penelitian, sehingga bisa

menjawab permasalahan penelitian , oleh karena dengan jumlah populasi dalam penelitian ini yang relative sedikit.

#### **4. Sumber data**

- a. Data primer, adalah data yang diperoleh peneliti langsung pada sumbernya tanpa adanya perantara pihak lain dengan alat pengumpul data mengenai:
  - i. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat pada CV. Putra Ladon di Jalan lintas timur, Kecamatan Bandar Petalangan.
  - ii. Penyelesaian atas terjadinya wanprestasi pada CV.Putra Ladon di jalan lintas timur, Kecamatan Bandar Petalangan.
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh seorang peneliti tidak langsung dari sumbernya tapi diperoleh dari literature yang mendukung menyelesaikan pokok permasalahan yang ada serta peraturan perundang-perundangan.

#### **5. Alat pengumpul data**

Alat pengumpul data yang dilakukan peneliti dengan melakukan Wawancara yaitu peneliti melakukan Tanya jawab secara lansung kepada pihak yang menyewakan dan pihak penyewa pada CV.Putra ladon yang harus disesuaikan dan mempunyai hubungan erat dengan masalah yang dibahas.

#### **6. Analisis data**

Data yang diperoleh peneliti dari wawancara kemudian diklasifikasikan menurut masalah pokok, kemudian dilakukan pengolahan data berdasarkan hasil dari wawancara kemudian di uraikan dalam kalimat serta peraturan perundang-

perundangan yang berlaku dan mengambil kesimpulan dengan metode deduktif yaitu penyimpulan dari hal-hal yang umum ke hal yang khusus.

### 7. Metode penarikan kesimpulan

metode penarikan kesimpulan terbagi menjadi dua bagian , yang pertama metode penelitian induktif adalah penarikan kesimpulan dari hal yang khusus ke umum , yang kedua metode penelitian deduktif adalah penarikan kesimpulan dari yang umum ke yang khusus.<sup>49</sup>.Dalam kasus ini peneliti menggunakan metode penelitian deduktif yaitu melakukan penarikan kesimpulan dari yang umum ke khusus.



<sup>49</sup> Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi*, UIR Pres , Pekanbaru , 2014 , Hlm ,14.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Perjanjian

##### a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dibuat oleh dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk mendapatkan suatu tujuan yang diinginkan. Pengertian perjanjian terdapat pada “ pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih Saling mengikatkan diri sehingga dapat menimbulkan suatu hubungan hukum.<sup>50</sup>

Istilah perjanjian itu sendiri berasal dari bahasa belanda yakni *overcenkomst* dan *verbintenis*. Di berbagai perpustakaan digunakan juga beberapa macam istilah yakni seperti :<sup>51</sup>

1. Utrech, dalam bukunya penghantar hukum Indonesia digunakan istilah perutusan untuk *verbintenis* dan perjanjian untuk *overseenkomst*.
2. Ihksan dalam bukunya hukum perdata jilid 1 mengartikan *verbintenis* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan

Ida Bagus Wyasa Putra memiliki pendapat bahwa perjanjian dan kontrak ialah istilah yang sama. Ia juga menuturkan bahwa istilah dari kontrak ialah istilah serapan dari kosa kata bahasa *inggris,contract*, yakni suatu istilah yang merujuk kepada kesepakatan, yang berbentuk tertulis maupun tidak tertulis dan

<sup>50</sup> Tjiitrosudibio , *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta : Pradnya Paramita ,2001 hlm 23

<sup>51</sup> R.Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan ( Pedoman Praktis dan Aplikasi Hukum)*, Jakarta, Sinar Grafika,2010,Hlm 3

yang dibuat dua orang atau lebih guna mengatur ikatan dan materi ikatan komersil diantara mereka<sup>52</sup>. Sementara istilah perjanjian berasal dari bahasa Indonesia yang mana dipergunakan sebagai pedanan dari istilah perikatan yang lahir dari persetujuan.<sup>53</sup>

Selanjutnya beliau kembali menegaskan bahwa membedakan istilah perjanjian dan juga kontrak merupakan hal yang tidak benar. Hal ini karena baik dalam tradisi hukum Eropa *Kontinental* ataupun *Anglo Saxon* sama-sama mengenal dan mengakui perjanjian yang berbetuk tertulis maupun tidak tertulis. Ia juga menuturkan “ menjelaskan tradisi *Anglo Saxon* mengelompokan kontrak atas kontrak lisan ataupun kontrak tertulis. Demikian pula tradisi hukum Eropa *Kontinental* mengelompokan perjanjian tertulis dan tidak tertulis<sup>54</sup>.

Hukum mengakui bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan. Didalam dunia usaha persetujuan merupakan kepentingan yang utama, yang menjadi dasar dari tranksaksi dagang seperti, jual beli tanah, jual beli barang, pemberian kredit, asuransi, serta pengangkutan barang dan menyangkut juga tentang tenaga kerja.<sup>55</sup>

Hukum perjanjian atau kontrak kita masih menggunakan peraturan pemerintah kolonial Belanda yang terdapat dalam Buku III KUH-Perdata. Dalam perjanjian Hukum Perdata Internasional merupakan suatu persetujuan antara dua orang atau lebih berisi janji-janji secara timbal balik yang di akui oleh hukum, atau pelaksanaannya diakui sebagai kewajiban hukum dan mempunyai unsur

---

<sup>52</sup> Ida Bagus Wyasa Putra, *Hukum Kontrak International The Law Of International Contract*, Bandung, Refika Aditama, 2017 Hlm 1

<sup>53</sup> *Ibid*, Hlm 2

<sup>54</sup> *Ibid* hlm 3

<sup>55</sup> *Ibid* hlm 24

asing. Unsur asing yang di maksud adalah subjeknya atau objek yang di perjanjikan atau sistem hukumnya<sup>56</sup>

#### **b. Jenis-Jenis Perjanjian**

Secara umum, perjanjian sesuai dengan bentuk dibedakan atas:<sup>57</sup>

##### **a. Perjanjian lisan**

Yaitu perjanjian kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada permasalahan atau sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.

##### **b. Perjanjian tertulis.**

Perjanjian ini ada 2 yaitu tertulis dengan kata dibawah tangan dan perjanjian tertulis dengan akta outentik. Perjanjian dengan akta dibawah tangan ini masih memberikan ruang bagi salah satu pihak untuk mengingkari isi perjanjian, perjanjian dengan akta outentik adalah perjanjian yang dibuat oleh dan/atau dihadapkan pejabat yang berwenang, terdapat pejabat outentik yang berwenang yaitu notaris (untuk objek selain tanah) dan pejabat pembuat akta tanah PPAT (untuk objek tanah). Konsekuensi dari perjanjian akta outentik adalah tidak adanya kesempatan bagi salah satu pihak untuk mengingkari suatu perjanjian.

Kitab undang-undang hukum perdata membedakan dengan jelas antar perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memenag kehendaki oleh

---

<sup>56</sup> Umar Said Sugianto. *Penghantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014 , hlm 303

<sup>57</sup> Trianash, T. (2015, november 6). Retrieved januari 20, 2020, from <http://tintrianash.blogspot.co.id>

para pihak, karena memang perjanjian yang didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian, sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang mungkin tidak dikehendaki oleh para pihak, tetapi hubungan hukum dan akibat hukumnya ditentukan oleh undang-undang<sup>58</sup>

Mengenai jenis perjanjian, secara umum suatu perjanjian yang baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis terbagi atas beberapa jenis, di antaranya ialah :<sup>59</sup>

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli, dan sewa-menyewa.
- b. Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah.
- c. Perjanjian atas beban ialah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontrak prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- d. Perjanjian bernama (di beri nama oleh peraturan perundang-undangan hukum perdata dan dagang, misalnya pinjam pakai, pertanggungan, penitipan barang).
- e. Perjanjian tidak bernama adalah yang tidak diatur dalam KUH Perdata, namun terdapat di masyarakat, misalnya perjanjian keagenan, perjanjian

---

<sup>58</sup> Suharnoko, 2004 hlm 342

<sup>59</sup> Ibid hlm hlm 343

- distributor, perjanjian pembiayaan, seperti sewa guna usaha/leasing, anjak piutang, modal ventura, kartu kredit, dan lain-lain.
- f. Perjanjian campuran (*contractus sui generis*), yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya perjanjian pendirian pabrik pupuk dan diikuti dengan perjanjian jual beli mesin pupuk serta perjanjian pembuatan teknik dan/atau tenaga ahli.
- g. Perjanjian obligator, yaitu perjanjian antara pihak-pihak yang mengikat diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain.
- h. Perjanjian kebendaan, yaitu perjanjian hak atas benda dialihkan (*transfer of title*) atau di serahkan kepada pihak lain.
- i. Perjanjian konsensualisme, yaitu perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat, namun di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang. Perjanjian yang demikian itu di namakan perjanjian riil.
- j. Perjanjian yang sifatnya istimewa, yaitu sebagai berikut:
- 1) Perjanjian liberator, yakni perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (Pasal 1438 KUH Perdata).
  - 2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian antar para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.

- 3) Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya di kuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa/pemerintah

**c. Syarat- syarat sah suatu perjanjian**

Didalam membuat suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sah suatu perjanjian yakni :<sup>60</sup>

a. Sepakat

Kedua belah pihak yang ingin membuat suatu perjanjian harus menyetujui suatu kesesuaian,kecocokan,dan pertemuan.

b. Kecakapan

Salah satu yang menjadi indicator kecakapan yaitu

1. Orang yang dewasa
2. Sehat akal pikiranya
3. Tidak dilarang dalam undang-undang

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu ini membicarakan tentang objek suatu perjanjian yang terdapat pada pasal 1332 s/d 1334 KUH perdata. Didalam pasal tersebut di sebutkan kategori objek perjanjian adalah

- 1) Objek yang akanada ( kecuali warisan ), apabila dapat dihitung dan jenisnya dapat ditentukan

---

<sup>60</sup> Raharjo , *Buku Pintar Jual Beli Sewa-Menyewa*,2010, hal 15

2) Objek yang bisa diperjual-belikan ( untuk kepentingan umum barang- barang yang digunakan itu tidak bisa menjadi objek perjanjian ).

d. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud suatu sebab yang halal dalam perjanjian ini adalah isi dan tujuan perjanjian tersebut dibuat. Yang dimaksud dengan halal yaitu tidak bertentangan dengan undang- undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

**d. Asas – Asas Perjanjian.**

Guna memberi landasan bagi pelaksanaan pembuatan suatu perjanjian, maka ada beberapa asas/prinsip itu merupakan pondasi, tiang atau pilar dari perbuatan perjanjian, yaitu<sup>61</sup>:

a. Asas kebebasan berkontrak (sistem terbuka)

Artinya para pihak dalam perjanjian bebas mengemukakan kehendak, mengatur hubungan yang berisi apa saja, asalkan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat. Kata “semua” menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Pengertian ini menunjukkan bahwa KUHPdata memberi kebebasan pada para pihak untuk membuat perjanjian dalam bentuk apa pun. Hal ini dapat dimengerti karena hukum perjanjian menganut sistem terbuka, para pihak diberi

<sup>61</sup> Saliman. (1996). *Hukum Bisnis Perusahaan* . Jakarta: PT. Intermasa. Hlm 19

peluang untuk membuat perjanjian apa saja sesuai dengan kesepakatan bersama. Asas kebebasan berkontrak ini dituangkan oleh pembentuk undang-undang dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam buku III BW ini merupakan sistem (materiil) terbuka sebagai lawan sistem (materiil) tertutup yang dianut Buku II BW (Hukum Benda).<sup>62</sup>

Menurut pasal 1338 ayat (1) menyatakan” bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari bunyi pasal tersebut sangat jelas terkandung asas:<sup>63</sup>

- a. “Konsensualisme, adalah perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan;
- b. Kebebasan berkontrak, adalah seseorang bebas melakukan suatu perjanjian, bebas mengenai apa saja yang mau diperjanjikan dan bebas pula menentukan isi kontraknya;
- c. Pacta sun servanda, kontrak itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang mengikatnya dalam perjanjian itu”.

Dengan kebebasan membuat perjanjian tersebut berarti orang dapat menciptakan akan hak-hak perseorangan yang tidak diatur dalam Buku II BW tapi diatur sendiri dalam perjanjian, sebab perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 ayat 1 BW). Namun kebebasan berkontrak bukan berarti boleh membuat kontrak secara bebas, tetapi kontrak harus tetap dibuat dengan mengindahkan syarat-syarat untuk sahnya

---

<sup>62</sup> *Ibid*, Hlm 20

<sup>63</sup> *Ibid*, Hlm 20

perjanjian, baik syarat umum sebagaimana disebut pasal 1320 BW maupun syarat khusus untuk perjanjian-perjanjian tertentu<sup>64</sup>

b. Asas konsensualisme (kesepakatan)

Artinya dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme, perkataan ini berasal dari kata latin consensus yang berarti sepakat, hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul mudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatannya, atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah tercapainya kata sepakat mengenai hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas perjanjian ini juga dinamakan perjanjian konsensual.<sup>65</sup>

Tidak berlebihan kiranya kalau disini yang dinamakan perjanjian formil, yaitu perjanjian yang diharuskan secara tertulis seperti perjanjian perdamaian atau dengan akta notaris perjanjian menghibahkan benda tetap.<sup>66</sup>

c. Asas kekuatan mengikat.

Artinya perjanjian yang dibuat secara sah telah memenuhi syarat sahnya perjanjian mengikat para pihak untuk ditaati (pasal 1338 ayat (1). Perjanjian tersebut hanyalah dapat dicabut atau dirubah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak [pasal 1338 (2)]<sup>67</sup>

Kebebasan yang diberikan kepada semua orang untuk melakukan hubungan dengan siapapun, tentang hal apa saja serta dimanapun, dapat kita pedomani ketentuan “pasal 1338 B.W yang berbunyi semua persetujuan yang

---

<sup>64</sup> *Ibid*, Hlm 21

<sup>65</sup> *Ibid*, Hlm 21

<sup>66</sup> *Ibid*, Hlm 22

<sup>67</sup> *Ibid*, Hlm 23

dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selain kesepakatan dari pihak persetujuan-persetujuan itu tidak bisa ditarik lagi dan harus dilakukan dengan itikad baik persetujuan-persetujuan tersebut.<sup>68</sup>

Perikatan yang lahir karena UU diatur dalam “pasal 1352-1380 KUH perdata”. Perikatan yang lahir karena UU merupakan suatu perikatan yang hadir, lahir atau adanya karena sudah di tentukan dalam UU itu sendiri. Perikatan yang lahir karena UU dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:<sup>69</sup>

- a. Perikatan yang lahir dari uu itu saja, merupakan perikatan yang timbul, lahir atau adanya ikatan kekeluargaan
- b. Perikatan yang lahir karena perbuatan manusia. Perikatan yang dapat dibedakan menjadi 2 yaitu ;
  1. Perbuatan yang dibolehkan
  2. Melanggar hukum
- c. **Unsur-Unsur Perjanjian**

Didalam perjanjian terdapat 3 unsur , unsur tersebut itu adalah sebagai berikut:<sup>70</sup>

a. *Unsur Essensialia*

Unsur esenselia merupakan hal yang sangat utama sebagai suatu syarat dan tidak boleh di abaikan dan harus di ikutkan. Prestasi harus terkandung didalam suatu perjanjian. Hal inilah yang dapat membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian yang lainnya.

<sup>68</sup> Admiral, *Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing*,2018,02,397-403

<sup>69</sup> HS, S. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis ( BW)*.Jakarta:Sinar Grafika ,2001, HAL 168

<sup>70</sup> *Ibid* hlm 169

Unsur esensial merupakan unsur yang sangat berpengaruh karena unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dalam suatu perjanjian.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan ketentuan hukum umum, sebuah syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya.<sup>71</sup>

Unsur *naturalia* ini adalah jika setelah diketahui unsur esensialnya maka unsur *naturalia* wajib dimiliki di setiap perjanjian yang menyangkut suatu keadaan.<sup>72</sup>

c. Unsur *Aksidental*

Unsur *aksidental* merupakan unsur pelengkap suatu perjanjian yaitu ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh kedua belah pihak, sesuai dengan kehendak kedua belah pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh kedua belah pihak. *Accidental* yang berarti bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung kepada keinginan kedua belah pihak, merasa perlu untuk memuat atau tidak.<sup>73</sup>

Selain itu unsur *aksidental* merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh kedua belah pihak, sesuai dengan kehendak kedua belah pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh

---

<sup>71</sup> *Ibid*, Hlm 170

<sup>72</sup> *Ibid*, Hlm 170

<sup>73</sup> *Ibid*, Hlm 171

kedua belah pihak. Jadi unsur aksidentalita ini lebih menyangkut mengenai factor pelengkap dari unsur essenselia dan naturalia.<sup>74</sup>

Dan didalam KUHperdata juga menjelaskan beberapa unsur yang terdapat dalam pasal 1313 KUHperdata ialah :<sup>75</sup>

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut dilakukan dua orang atau lebih
3. Adanya perikatan yang terjadi diantara dua belah pihak

Pengertian perjanjian ialah suatu perbuatan atau tindakan hukum yang ada karena tercapainya kata kesepakatan yang merupakan kebebasan dari dua orang atau lebih dimana terjadinya kesepakatan ini tergantung kepada para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan yang satu dari atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-perundangan<sup>76</sup>.

KRMT Tirtidiningrat menuturkan bahwa suatu tindakan hukum yang didasari kesepakatan antara dua orang atau lebih untuk menciptakan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang disebut dengan perjanjian.<sup>77</sup>

Dari beberapa pengertian perjanjian yang telah dipaparkan maka dapat ditarik beberapa unsur utama dari pengertian tersebut, unsur-unsur tersebut dapat ditarik dari :

1. Kata sepakat dari kedua belah pihak atau lebih

---

<sup>74</sup> Ibid, Hlm 172

<sup>75</sup> Pasal 1313 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>76</sup> Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Buil, Operate dan Transfer (BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik dan Praktek*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2016 Hlm 14

<sup>77</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana, 2010 Hlm 16

Maksud dari unsur ini ialah suatu perjanjian tersebut hanya biasa muncul apabila adanya kerja sama dari dua pihak atau lebih ataupun perjanjian yang berbentuk dari perilaku beberapa orang.<sup>78</sup>

2. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak

Maksud dari unsur ini yakni kata sepakat akan tercapai apabila pihak yang satu menyepakati hal yang ditawarkan oleh pihak menyetujui segala sesuatu yang diperjanjikan.<sup>79</sup>

3. Keinginan atau tujuan para pihak guna munculnya hukum

Maksudnya disini adalah tidak semua janji dalam kehidupan kita sehari-hari dapat menimbulkan akibat hukum. Didalam praktiknya, kita juga mengenal istilah *Gentlemens Agreement*.<sup>80</sup> Dari segi muatannya, dapat dibedakan *Gentlemens Agreement* yang hanya menimbulkan kewajiban moral dengan yang menimbulkan kewajiban hukum. Ada juga dikenal dengan istilah *letter of intent*. Bentuk *letter of intent* yang mana suatu hasil perundingan yang ditujukan guna memberi pondasi dan memberikan struktur diperjanjian yang akan dituju oleh para pihak.<sup>81</sup>

4. Akibat guna kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain ataupun timbal balik atas itu

Maksudnya ialah akibat hukum dari adanya sebuah perjanjian hanyalah dapat mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak bisa mengikat pihak ketiga. Hal tersebut ialah asas umum dari hukum kontrak dan juga dimuat

---

<sup>78</sup> Herlie Budiono, *Op.Cit* Hlm 5

<sup>79</sup> *Ibid*, Hlm 6

<sup>80</sup> *Ibid*, Hlm 7

<sup>81</sup> *Ibid*, Hlm 7

dalam pasal 1315 KUHperdata jo pasal 1340 KUHperdata yang menyebut bahwa “suatu perjanjian hanyalah mengikat para pihak yang membuatnya saja”.<sup>82</sup>

5. Dibuat dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan

Bentuk perjanjian pada umumnya bebas dipilih oleh para pihak yang akan membuatnya. tetapi, undang-undang juga mengatur ataupun menetapkan bahwa ada beberapa perjanjian tertentu yang haruslah dibuat dalam bentuk tertentu. Penetapan demikian oleh undang-undang terkait bentuk yang diwajibkan mengakibatkan bahwa akta menjadi syarat mutlak bagi terjadinya perbuatan hukum tersebut. Berikut ialah perjanjian harus dilakukan dengan akta notaris.<sup>83</sup>

**e. Dasar Hukum Berakhirnya Perjanjian**

Adapun dasar hukum berakhirnya suatu perjanjian didasari pasal 1381 KUHPerdata yang mengatakan bahwa perikatan-perikatan dapat dihapus apabila.<sup>84</sup>

a. Karena pembayaran.

Pembayaran tidak hanya dapat diartikan dengan penyerahan sejumlah nominal uang saja, namun terpenuhinya sejumlah kesepakatan atau prestasi yang disepakati juga merupakan suatu unsur pembayaran.

b. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

Pemenuhan kesepakatan atau prestasi dalam suatu kesepakatan seharusnya dilakukan secara dengan hal yang telah disepakati termasuk

<sup>82</sup> Ibid, Hlm 8

<sup>83</sup> Mahadi. . *Hukum Sebagai Sarana Mensejahterakan Masyarakat*. Medan: USU pers. 1985 hlm 26

<sup>84</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1381 Tentang Beberapa Hapusnya Perikatan

juga dalam waktu pembayarannya, akan tetapi tidak menutup kemungkinan kesepakatan atau prestasi tersebut dapat terpenuhi sebelum waktu yang disepakati. Panawaran dan penerimaan pemenuhan kesepakatan sebelum waktunya juga dapat menjadi sebab berakhirnya kesepakatan atau perjanjian itu.

- c. Karena pembaharuan utang  
Pembaharuan utang dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian, karena dengan munculnya perjanjian baru menyebabkan perjanjian lama yang diperbaharui berakhir, namun muncul perjanjian yang baru atau berubahnya pihak yang melakukan perjanjian.
- d. Karena penjumlahan utang atau kompensasi  
Penjumlahan utang terjadi karena debitur dan kreditur saling mengutang terhadap orang lain, sehingga utang keduanya dianggap terbayar oleh piutang mereka masing-masing.
- e. Karena pencampuran utang  
Berubahnya kedudukan pihak atas suatu objek perjanjian juga dapat menyebabkan terjadinya pencampuran utang yang mengakhiri perjanjian itu.
- f. Karena pembebasan utangnya  
Pembebasan utang dapat muncul akibat adanya kerelaan dari pihak kreditur untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang, maka dari itu debitur bebas dari kewajiban untuk membayar utang,

maka hal yang telah disepakati dalam kesepakatan kedua belah pihak telah berakhir.

- g. Karena musnahnya barang yang terutang  
Maksudnya adalah musnahnya barang yang terutang yaitu barang yang diperjanjikan juga merupakan sebagai objek perjanjian tersebut telah tiada, sehingga berimplikasi pada berakhirnya perjanjian yang mengaturnya.
- h. Karena kebatalan atau pembatalan  
tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dapat mengakibatkan perjanjian berakhir misalnya karena pihak yang membuat perjanjian tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yaitu tidak cakap hukum. Tata cara pembatalan yang disepakati dalam perjanjian juga dapat menjadi dasar berakhirnya perjanjian. Terjadinya pembatalan suatu perjanjian tidak diatur dalam perjanjian hanya dapat terjadi atas dasar kesepakatan para pihak sebagai mana diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara atau dengan putusan pengadilan yang didasarkan pada pasal 1266 KUHPerdara
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal  
Pada pasal 1265 KUHPerdara diatur kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian oleh karena terpenuhinya syarat batal yang disepakati dalam perjanjian.
- j. Karena lewatnya waktu

Berakhirnya perjanjian dapat disebabkan oleh lewatnya waktu (daluarsa) perjanjian.

Adapun sebab yang lain suatu perjanjian yang sudah dibuat namun tidak dapat dilaksanakan karena beberapa hal yaitu:<sup>85</sup>

a) Keadaan memaksa (*overmacht*)

Suatu keadaan atau kejadian yang tidak bisa diperkirakan terjadi sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya ini lah yang dimaksud dengan keadaan memaksa. Dari keterangan diatas dapat kita lihat adanya beberapa unsur dari *overmach* atau keadaan memaksa ini, antar lain:

1. Tidak dapat diperirakan sebelumnya;
2. Di luar kesalahan pihak debitur;
3. Menghalangi debitur untuk berprestasi;
4. Debitur belum lalai

Sampai dimanakah pengorbanan yang dimaksudkan diatas sehingga dapat dipergunakan sebagai alasan pembebasan dari pihak debitur terhadap kewajiban membayar ganti rugi, dalam ha ini terdapat dua macam ukuran:<sup>86</sup>

- a) Ukuran objektif, yaitu didasarkan kepada ukuran yang normal dalam keadaan demikian apakah orang itu dapat melakukan kewajiban atau tidak.

---

<sup>85</sup> Meliala, A. S. *Pokok-pokok hukum perjanjian beserta perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty. 1985 hlm 28

<sup>86</sup> Ibid hlm 29

b) Ukuran subjektif, yaitu didasarkan kepada keadaan dari debitur dengan menghubungkan pengorbanan yang harus diderita oleh debitur apabila harus melakukan prestasi itu.

b) Wanprestasi

Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan waprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 1236 KUHPerdara (untuk prestasi memberikan sesuatu), kemudian mengenai waprestasi tersebut pada pasal 1243 KUHPerdara menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”. Debitur dinyatakan lalai apabila:<sup>87</sup>

- i. Tidak memenuhi prestasi
- ii. Terlambat berprestasi
- iii. Berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Namun ada kalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah pihak. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan

---

<sup>87</sup> Nindyo Pramon, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003 hlm 21

kelalaian atau kesalahannya, sehingga debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan yang memaksa<sup>88</sup>.

Pengertian mengenai wanprestasi belum dapat menjadi keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak di pergunakan.istilah mengenai wanprestasi ini terdapat berbagai istilah yaitu : ingkar janji,cidera janji, melanggar janji dan lain sebagainya. Dengan adanya bermacam-macam isitilah ini mengenai wanprestasi, sehingga menimbulkan kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu wanprestasi. Ada beberapa sarjana yang telah mempergunakan istilah wanprestasi dan memberi pendapat pengertian mengenai wanprestasi tersebut.<sup>89</sup>

Wirjono Prodjodikiro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaanya janji untuk wanprestasi<sup>90</sup>

R.Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :<sup>91</sup>

1. tidak dapat melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukanya.
2. melaksanakan apa yang telah di perjanjikanya, tetapi tidak sebagiamana yang di perjanjikan.

---

<sup>88</sup> *Ibid*, Hlm 22

<sup>89</sup> *Ibid*, Hlm 22

<sup>90</sup> Wirjono Prodjokiro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, P.T Bale, Bandung, 1986,,hlm 17

<sup>91</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Praditya Paramitra, Jakarta. 1987, hlm 50

3. Melakukan apa yang di perjanjikan tapi terlambat
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Mariam Daruz Badruzaman, mengatakan bahwa apabila debitur “ karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang di perjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, karena debitur tidak melaksanakan prestasi sama sekali bukan karena kesalahannya.<sup>92</sup>

Menurut M.Yahya Harahap , wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksana kewajiban yang tidak tepat pada waktu atau dilaksanakan tidak selayaknya. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat, maka yang telah melanggar perjanjian tersebut melakukan perbuatan wanprestasi. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui maksud wanprestasi adalah mengatakan bahwa seseorang dapat dikatakan bahwa : tidak memberikan wanprestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan wanprestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.<sup>93</sup>

Prestasi merupakan sebuah esensi dari suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir. Agar esensi itu dapat tercapai yang artinya kewajiban tersebut di penuhi oleh debitur maka harus diketahui sifat-sifat dari prestasi tersebut yaitu :<sup>94</sup>

1. Harus sudah tertentu atau dapat di tentukan
2. Harus mungkin

---

<sup>92</sup> Mariam Daruz Badruzman, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Alumni: Bandung 1982 Hlm 60

<sup>93</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni; Bandung, 1982 hlm 60

<sup>94</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni Bandung , 1993 hlm 17

3. Harus diperbolehkan ( halal )
4. Harus ada manfaatnya bagi kreditur
5. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan

Didalam suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak didalam suatu perjanjian tentu saja dapat menghasilkan suatu hak dan kewajiban diantara para pihak yang dimana hak dan kewajiban tersebut membawa keuntungan tersendiri bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian.<sup>95</sup>

Selama melakukan suatu perjanjian salah satu pihak pasti ada yang tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan isi perjanjian tersebut atau salah satu pihak tidak dapat terpenuhi suatu perjanjian atau tidak terpenuhinya suatu prestasi yang telah disepakati oleh para pihak. Jika salah satu pihak tidak melakukan prestasinya atau tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dan disepakai para pihak, maka pihak yang melakukan perbuatan tersebut dikatakan melakukan wanprestasi.<sup>96</sup>

Jika seorang debitur sudah diberikan somasi oleh kreditur maka bisa dikatakan debitur tersebut sudah melakukan wanprestasi. Kreditur ataupun juru sita minimal melakukan somasi sebanyak 3 kali. Apabila somasi tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan kedalam pengadilan atau menempuh jalur hukum.<sup>97</sup>

- a) Macam – Macam Wanprestasi

---

<sup>95</sup> *Ibid*, Hlm 17

<sup>96</sup> *Ibid*, Hlm 18

<sup>97</sup> *Ibid*, Hlm 18

Menurut ketentuan pasal 1234 KUHperdata, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>98</sup> Maka dari itu wujud prestasi adalah sebagai berikut

#### 1. Memberikan sesuatu

Dalam pasal 1234 dinyatakan “ dalam tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu adalah kewajiban pihak berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.”<sup>99</sup>

Pasal ini menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual ( yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan ) yang objeknya adalah barang, dimana sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya dengan merawat barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan ke orang lain. Kewajiban merawat dengan baik berlangsung sampai barang tersebut diserahkan kepada orang yang harus menerimanya. Penyerahan pada pasal ini dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis.<sup>100</sup>

#### 2. Berbuat sesuatu

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah

---

<sup>98</sup> Pasal 1234 KUHperdata

<sup>99</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm 84

<sup>100</sup> *Ibid*, Hlm 85

melakukan perbuatan tertentu<sup>101</sup>. Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang di perjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak di perjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat. Artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.<sup>102</sup>

### 3. Tidak berbuat sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni tidak melakukan suatu perbuatan yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi ini adalah tidak melakukan perbuatan. Disini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yaitu yang dapat berupa tidakberbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu itu berlangsung. Disini bila ada pihak yang berbuat tidak sesuai dengan perikatan ini maka ia bertanggung jawab atas akibatnya.<sup>103</sup>

### 4. Wujud prestasi

Untuk menetapkan apakah seseorang debitur ini telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 ( tiga ) keadaan sebagai berikut :<sup>104</sup>

#### a. Debitur tidak memenuhi sama sekali

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk di penuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang di tetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karna undang-undang.

<sup>101</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit* Hlm 19

<sup>102</sup> *Ibit*, hlm 20

<sup>103</sup> *Ibid* hlm 21

<sup>104</sup> J. Satrio *Op.Cit* Hlm 52

b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang telah di perjanjikan atau yang di tentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang di tetapkan oleh undang-undang

c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.

Artinya debitur prestasi tetapi terlambat, waktu yang di tetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Subekti menambah lagi keadaan tersebut di atas dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukanya “

b) Sebab terjadinya wanprestasi

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang di bebani kewajiban 9 (debitur ) tersebut. Tidak di penuhiya suatu prestasi atau kewajiban ( wanpresrasi ) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan, dua kemungkinan tersebut adalah :<sup>105</sup>

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaian.

Kesalahan ini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau dirinya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat di persalahkan kepadanya. Dimana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> J. Satrio, *Op.Cit* hlm 90

<sup>106</sup> *Ibid*,Hlm 91

Kerugian itu di persalahkan kepadanya ( debitur ) jika ada unsur kesengajaan yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat di pertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati atau dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tau atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil akan timbul kerugian<sup>107</sup>. Disini debitur belum tau pasti apakah kerugian itu akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang normal tau atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan ini berkaitan dengan masalah “ dapat menghindari “ ( dapat berbuat atau bersikap lain ) dan “ dapat menduga “ ( akan timbulnya kerugian).<sup>108</sup>

2. Keadaan memaksa ( *overmacht/force majeure* ), diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Volmar mengatakan bahwa *overmacht* itu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga lebih dahulu. Dalam hukum anglo saxon keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah *frustration* yang berarti halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang diluar

---

<sup>107</sup> *Ibid*,Hlm 91

<sup>108</sup> *Ibid*,Hlm 92

tanggung jawab pihak –pihak yang membuat perikatan itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali. <sup>109</sup>

Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa timbul karena kemauan dan kemampuan debitur. Wanprestasi yang diakibatkan oleh keadaan memaksa bisa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan itu binasa atau lenyap, bisa juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu terhalang seperti yang di uraikan diatas. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan bisa menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi itu bersifat sementara maupun bersifat tetap<sup>110</sup>. Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu adalah;<sup>111</sup>

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

---

<sup>109</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit* Hlm 27

<sup>110</sup> *Ibid*,Hlm 28

<sup>111</sup> *Ibid*,Hlm 28

Ada 4 unsur yang menyebabkan debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena overmacht atau keadaan memaksa antara lain :<sup>112</sup>

1. Tidak dapat diduga sebelumnya
2. Diluar kesalahan debitur
3. Menghalangi debitur untuk berprestasi
4. Debitur belum lalai

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana ada akibat adanya kesengajaan si debitur harus lebih banyak mengganti kerugian, dari akibat kelalaian. Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan prestasi suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak di perjanjikan dengan tepat, kapan suatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang di perjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak di perbolehkan dalam perjanjian.<sup>113</sup>

Sedangkan prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu, yang memberikan sesuatu, apabila batas waktunya telah ditentukan dalam perjanjian, maka menurut pasal 1238 KUHperdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut, dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya untuk menyatakan seorang debitur melakukan wanprestasi diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang berikan kepada kreditur, surat

---

<sup>112</sup> *Ibid* , Hlm 29

<sup>113</sup> *Ibid*, Hlm 29

peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi<sup>114</sup>.

c) Pengertian Tentang somasi

Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut.<sup>115</sup>

Apabila seorang debitur sudah diberikan somasi oleh kreditur ataupun juru sita maka bisa dikatakan debitur bisa dikatakan debitur tersebut melakukan wanprestasi. Kreditur ataupun juru sita minimal melakukan somasi sebanyak tiga kali. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu kedalam pengadilan atau menempuh jalur hukum.<sup>116</sup>

Didalam pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian somasi adalah teguran dari si berpiutang ( kreditur ) kepada si berutang ( debitur ) agar bisa memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang di sepakati oleh para pihak. Berikut adalah cara melakukan somasi yaitu :<sup>117</sup>

- 1) Debitur keliru dalam melakukan prestasi.
- 2) Debitur melakukan prestasi dilain hari, tidak sesuai dengan hari yang di sudah disepakati didalam perjanjian.

---

<sup>114</sup> *Ibid*,Hlm 30

<sup>115</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika,Jakarta.2008,hlm 99

<sup>116</sup> *Ibid*,Hlm 100

<sup>117</sup> Salim H,S, *Op.cit* hlm 96

3) Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi.

d) Macam –Macam Somasi

Pasal 1238 KUHperdata dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi (*in gebreke stelling*). Somasi itu bermacam bentuk, seperti menurut pasal 1238 KUHperdata adalah sebagai berikut :<sup>118</sup>

1. Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Surat pentapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi, hal ini sebut juga eksploit juru sita.

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur

3. Beban resiko harus beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu debitur tidak dapat dibenarkan untuk berpegang kepada keadaan memaksa.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibanya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHperdata.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa**

### **a. Pengertian Sewa-Menyewa**

---

<sup>118</sup> Pasal 1238 KUHperdata

Berdasarkan “ pasal 1548 kitab undang-undang hukum perdata sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu saling mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainya kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayaranya.<sup>119</sup>

Beberapa syarat terjadinya sewa-menyewa seperti dengan syarat jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, yaitu suatu perjanjian konsensualisme yang berarti para pihak sudah sah dang mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai dua unsur pokoknya yakni barang dan harga. Dan didalam sewa-menyewa terdapat beberapa kewajiban dari penyewa dan yang menyewakan<sup>120</sup>

Dalam Pasal 1579 KUH Perdata, yang bertuju pada perjanjian sewa menyewa di mana waktu sewa itu di tentukan. Pasal tersebut berbunyi: “pihak yang menyewa tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang di sewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu<sup>121</sup>.

#### **b. Kewajiban Penyewa Dan Yang Menyewakan**

Didalam sebuah sewa- menyewa para pihak memiliki sebuah kewajiban, kewajiban para pihak tersebut adalah sebagai berikut<sup>122</sup>

1. Adapun kewajiban pihak yang menyewakan antara lain sebagai berikut

---

<sup>119</sup> Raharjo, *Buku Pintar Transaksi Jual Beli Dan Sewa-Menyewa*, 2010, hal 24

<sup>120</sup> Ibid hlm 25

<sup>121</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 1579 Tentang Sewa-Menyewa

<sup>122</sup> Ibid hlm 25

- a. Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa.
  - b. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban menjaga dan merawat barang yang disewa sehingga barang tersebut dapat digunakan untuk kepentingan yang dimaksud
  - c. Pihak yang menyewakan berkewajiban memberikan kenikmatan barang yang disewa kepada si penyewa pada masa waktu sewa-menyewa tersebut
  - d. Pihak yang melakukan penyewaan berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan kecil yang menjadi urusan si penyewa
  - e. Pihak yang menyewakan berkewajiban menanggung apabila penyewa cacat yang disebabkan karena barang disewa meskipun pihak yang menyewakan tidak mengetahui pada saat dibuatnya perjanjian tersebut.
  - f. Pihak yang menyewakan diwajibkan mengganti kerugian apabila cacat itu mengakibatkan kerugian si penyewa.
2. Adapun kewajiban dari penyewa sebagai berikut<sup>123</sup>
- a. Penyewa harus menggunakan dengan baik dan benar barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan
  - b. Penyewa memiliki kewajiban membayar uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan
  - c. Penyewa harus melakukan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-sehari.

---

<sup>123</sup> *Ibid*, Hlm 26

Meskipun sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual , tetapi sewa dibedakan oleh UU yaitu antara sewa tertulis dan sewa tidak tertulis atau lisan. Yang dimana apabila sewa itu tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum ( otomatis ) apabila waktu yang telah ditentukan sudah habis, tanpa diperlukan suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Begitu sebaliknya apabila sewa-menyewa dilakukan secara tidak tertulis atau lisan, maka sewa itu berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya pemberitahuan itu harus dengan mengindahkan jangka waktu sesuai dengan kebiasaan setempat<sup>124</sup>.

Perihal sewa-menyewa yang dibuat secara tulisan dan juga secara lisan. Terdapat didalam “ Pasal 1570 KUHperdata sewa yang dibuat secara tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah telah lampau, tanpa diperlakukanya sesuatu pemberhentian untuk itu”, sedangkan didalam “ Pasal 1571 KUHperdata sewa yang tidak dibuat secara tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu sesuai dengan kebiasaan setempat.<sup>125</sup>

### c. Macam-Macam Sewa-Menyewa

Akad sewa menyewa di bagi kepada dua macam menurut objek sewanya, yaitu:<sup>126</sup>

---

<sup>124</sup> Raharjo *Op,cit* hlm 27

<sup>125</sup> Buana, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Palembang,PT,Masmedis Buana,2016 Hlm 325

<sup>126</sup> Ahmad Wardi Musclish, *Figih Muamalah*, Jakarta.Amzah.2010,Hlm 329

- a. Bersifat manfaat, yaitu sewa menyewa yang bersifat manfaat di sebut juga sewa menyewa objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
- b. Bersifat pekerjaan (jasa) yaitu sewa menyewa yang bersifat pekerja (jasa) di sebut juga upah-mengupah, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang
- d. **Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Unsur-Unsur Perjanjian**

Didalam perjanjian terdapat 3 unsur , unsur tersebut itu adalah sebagai berikut.<sup>127</sup>

- a. *Unsur esenselia*  
merupakan hal yang sangat utama sebagai suatu syarat dan tidak boleh di abaikan dan harus di ikutkan.
- b. *Unsur naturalia*  
merupakan ketentuan hukum umum, sebuah syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian
- c. *Unsur aksidentalialia*  
merupakan unsur pelengkap suatu perjanjian yaitu ketentuan- ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh kedua belah pihak, sesuai dengan kehendak kedua belah pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh kedua belah pihak.

---

<sup>127</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancang Kontrak*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2010 Hlm 31

Unsur esensialia merupakan unsur yang paling penting karena dapat menentukan unsur naturalia dan aksidentalialia. Selain itu, unsur esensialia merupakan unsur pokok yang harus ada di dalam setiap perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi esensialia maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak sah. Merujuk pada Pasal 1548 KUHPerdara jangka waktu sewa merupakan salah satu unsur esensialia dari perjanjian sewa menyewa. Bertitik tolak dari ketentuan pasal Pasal 1570 KUHPerdara dan 1571 KUHPerdara maka untuk menentukan suatu waktu pada perjanjian sewa harus berpedoman pada kebiasaan yang berlaku dan waktu yang dimaksud adalah waktu yang dapat ditentukan dan pasti seperti misalnya untuk satu jam, satu hari, satu minggu, dan satu tahun.<sup>128</sup>

Didalam “pasal 1549 Kitab Undang-undang Hukum Perdata”, diungkapkan bahwa benda bergerak maupun tak bergerak dapat disewakan. Benda bergerak dan tak bergerak diatur dalam “buku ke II Bab Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” tentang kebendaan dan cara membedakanya.<sup>129</sup>

Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa kebendaan tidak bergerak ialah.<sup>130</sup>

1. Halaman-halaman dan apa yang terdapat diatasnya
2. Alat-alat pengolahan, kecuali apa yang nanti akan dibicarakan dalam pasal 510

---

<sup>128</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/242256-kedudukan-perjanjian-sewa-menyewa-tanah-6c6f2d9f.pdf> )

<sup>129</sup> Buana ,*Op,cit*, hal 149

<sup>130</sup> *Ibid*,Hlm 150

3. Perpohonan dan tumbuhan dikebun, yang akarnya tertimbun didalam tanah seperti batu bara,sampah bara, dan sebagainya, selama benda-benda tersebut masih dalam tanah
4. Kayu yang ditebang dari hutan dan kayu dari pohon yang berbatang tinggi selam kayu itu belum di potong
5. Pipa- pipa dan saluran-saluran yang digunakan untuk mengalirkam air dari rumah atau perkarangan

Menurut pasal 507 karena peruntukanya, termasuklah dalam paham kebendaan tak bergerak yaitu : <sup>131</sup>

1. Dalam perusahaan pabrik : barang-barang hasil pabrik itu sendiri, pengolahan-pengolahan,penggemblengan, besi dan barang-barang tak bergerak dan sejenisnya. Cepitan besi,wajan-wajan pengukuhan, tempat api,jambangan, tong-tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk asas pabrik, pun sekiranya barang-barang itu terpaku
2. Dalam perumahan : kaca-kaca, lukisan-lukisan dan perhiasan lainnya, hanya barang yang ditempelkan didinding atau di letakan dipapan, pagar atau plaster ruangan.
3. Dalam kepemilikan tanah: tumpukan gemuk yang digunakan membajak tanah, ikan yang terdapat didalam kolam.
4. Bahan pembanguna gedung berasal dari gedung yang sudah dirombak, jika di gunakan untuk pembangunan gedung.

---

<sup>131</sup> *Ibid*,Hlm 151

Didalam pasal 509 Kitab Undan-Undang Hukum Perdata tentang kebendaan bergerak mengatakan bahwa kebendaan bergerak karena sifatnya ialah kebendaan yang dapat dipindahkan atau berpindah. Yang termasuk dalam kebendaan bergerak ialah kapal-kapal,perahu-perahu tambang, mobil, alat berat yang berjenis excavator,bulldoser dan lainnya<sup>132</sup>.

**e. Resiko Sewa-Menyewa**

Menuru pasal 1553 KUHperdata dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh sipemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Namum, menuru Soebekti, risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian. Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam, yaitu : <sup>133</sup>

a. Musnah secara total (seluruhnya).

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

<sup>132</sup> *Ibid* hlm 152

<sup>133</sup> <https://suduthukum.com/2017/07/resiko-dalam-sewa-menyewa.html> .

selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.

b. Musnah sebagian

barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

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

Perlindungan konsumen diatur dalam undang-undang nomor 8 tahun 1999 pasal 1 yaitu :

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara

Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

4. Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.

5. Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.

6. Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.

7. Impor barang adalah kegiatan memasukkan barang ke dalam daerah pabean.

8. Impor jasa adalah kegiatan penyediaan jasa asing untuk digunakan di dalam wilayah Republik Indonesia.

9. Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat adalah lembaga non-Pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh Pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.

10. Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

11. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.

12. Badan Perlindungan Konsumen Nasional adalah badan yang dibentuk untuk membantu upaya pengembangan perlindungan konsumen.

13. Menteri adalah menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan

Perlindungan konsumen bertujuan : 1. meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;

2. mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;

3. meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;

4. menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;

5. menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;

6. meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen

### **C. Gambaran Umum Tentang CV. PUTRA LADON**

### a. Sejarah Berdirinya CV.Putra Ladon

CV. Putra Ladon terletak pada Kabupaten Pelalawan Kecamatan Bandar Petalangan Kota Sorek Desa Lubuk Trap antara. Berdasarkan akta notaris Nomor AHU-01375.AH.02.01. TAHUN 2015 tanggal 22 Desember 2015 .CV. Putra Ladon berdiri pada hari rabu berdasarkan akta notaris SILVIA JUSMAN, SH,M.Kn. di Kabupaten Pelalawan, dengan nama pemilik yaitu Hendrik s yang bertempat tinggal di Kabupaten Pelalawan, Lubuk Terap sedangkan kantor CV. Putra ladon beralamat tinggal di Kecamatan Bandar Petalangan, Kabupaten Pelalawan.<sup>134</sup>

CV.Putra Ladon dipegang oleh satu pemimpin yaitu Hendrik.s sebagai pendiri tunggal CV.Putra Ladon. CV.Putra Ladon bergerak dibidang sewa-menyewa alat berat. CV.Putra Ladon memiliki 2 alat berat, yang mana kedua alat berat tersebut berjenis Excavator. Dengan dukungan beberapa sumber daya manusia (SDM) yang berpengalaman dari berbagai latar belakang disiplin ilmu, di harapkan dapat menjalankan Visi dan Misi guna tercapainya cita-cita perusahaan<sup>135</sup>.

CV.Putra Ladon menetapkan SDM sesuai dengan kompetensi yang mereka miliki, menciptakan lingkungan dan hubungan industrial yang harmonis, serta saling memotivasi untuk memberi hasil kerja terbaik bagi pengguna jasa dan

---

<sup>134</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Peneliti Lakukan di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat Berat Pada ( Pertanyaan No 1 Tentang Sejak Tahun Berapakah CV.Putra Ladon Berdiri ?)

<sup>135</sup> Berdasarkan Akta Notaris CV.Putra Ladon

perusahaan. Bagi CV.Putra Ladon, SDM merupakan Asset utama perusahaan serta merupakan bagian penting untuk mendukung suksesnya setiap pekerjaan.<sup>136</sup>

### **B. Visi dan Misi CV.Putra Ladon**

CV.Putra Ladon memiliki Visi dan Misi sebagai berikut :<sup>137</sup>

#### **a. Visi CV.Putra Ladon**

“Menjadi perusahaan lokal yang kompetitif di bidang jasa: konstruksi, mekanika, elektrik, alat berat dan alat angkat menuju pentas nasional dengan pelayanan terbaik kepada para pengguna jasa”.

#### **b. Misi CV.Putra Ladon**

“Memenuhi dan melayani kebutuhan serta pesanan para pengguna jasa dengan kualitas yang tinggi, tepat waktu, efisien serta mengutamakan kepuasan pengguna jasa atau pelanggan ( Customer Satisfaction) ”.

#### **c. Pengertian CV ( Comanditaire Venonootshop )**

CV merupakan singkatan dari comanditaire Venonootshop. CV atau biasa disebut juga dengan persekutuan komanditer diatur dalam “ pasal 19 s/d pasal 21 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang ( KUHD ), yang didalamnya mengatur tentang firma, ( asyhadie 2011 hal 39 ). Maka dapat diartikan perseroan komanditer merupakan suatu firma yang mempunyai satu orang atau lebih sekutu komanditer.<sup>138</sup>

---

<sup>136</sup> *Ibid*

<sup>137</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Yang Peneliti Lakukan di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat Berat Pada ( Pertanyaan No.2 Tentang Bagaimana Visi dan Misi CV.Putra Ladon Untuk Memajukan Perusahaan ini ? )

<sup>138</sup> Murnir Fuady. *Penghantar Hukum Bisnis : Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008 Hlm 44

Persekutuan komanditer merupakan salah satu bentuk perusahaan bukan badan hukum. Persekutuan komanditer disebut dengan Commanditaire Vennootschap yang sering disingkat dengan CV. Dalam Pasal 19 KUHD disebutkan bahwa persekutuan komanditer adalah suatu perseroan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk antara satu orang atau beberapa orang persero yang secara tanggung menanggung dan bertanggungjawab untuk seluruhnya pada satu pihak, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain. Terlihat bahwa bentuk usaha komanditer tersebut merupakan bentuk kombinasi antara perseroan terbatas dengan perusahaan firma karena suatu CV memiliki karakteristik perseroan terbatas dan firma sekaligus.<sup>139</sup>

Pengaturan mengenai persekutuan komanditer terdapat diantara pengaturan firma,

yang dimana diantara kedua persekutuan tersebut memiliki perbedaan, yaitu sebagai berikut :<sup>140</sup>

1. Didalam “ Kitab Undang-Undang Hukum Dagang” diatur secara jelas mengenai syarat pembentukan dan pendirian firma, sedangkan untuk persekutuan komanditer tidak teratur secara jelas mengenai syarat pembentukan dan juga pendirian.
2. Persekutuan komanditer memiliki 2 macam sekutu yang mana dari masing-masing sekutu memiliki fungsi,tugas,dan tanggung jawab yang

---

<sup>139</sup> *Ibid*,Hlm 43

<sup>140</sup> Asyhadie. *Hukum Bisnis dan Pelaksanaanya di Indonesia*. Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada,2006 Hlm 40

berbeda, sedangkan didalam firma hanya memiliki satu macam sekutu saja.

3. Sekutu dalam firma memiliki tanggung jawab pribadi untuk keseluruhan sedangkan didalam persekutuan komanditer tanggung jawabnya ialah pribadi untuk keseluruhan sedangkan didalam persekutuan komanditer tanggung jawabnya tergantung dari siapa sekutunya. Untuk satu komplementer tanggung jawabnya ialah pribadi untuk keseluruhan, sedangkan sekutu komanditer tanggung jawabnya terbatas pada modal yang dimasukkannya dalam persekutuan.
4. Apabila pailitnya suatu firma, maka juga mengakibatkan pailitnya semua sekutu, sedangkan dalam persekutuan komanditer hanya mengakibatkan suatu komplementer ikut dinyatakan pailit, sedangkan sekutu komanditer tidak.

Didalam persekutuan komanditer memiliki dua jenis sekutu, yaitu sebagai berikut :<sup>141</sup>

1. Sekutu komplementer, yang dimana sekutu komplementer ini merupakan sekutu yang ikut aktif didalam mengurus persekutuan.
2. Sekutu komanditer, yang dimana pada sekutu komanditer merupakan kebalikanya dari sekutu komplementer yaitu tidak ikut dalam mengurus persekutuan,

Terdapat didalam “ Kitab Undang-Undang Hukum Dagang pasal 19 yaitu : Perseoran secara melepas uang yang juga di namakan perseoran komanditer,

---

<sup>141</sup> *Ibid* hlm 41

didirikan diantara satu atau beberapa persero yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab seluruhnya pada pihak satu, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain. Dengan begitu dapatlah terjadi suatu perseroan itu pada ketika yang sama adalah perseroan firma terhadap persero firma di dalamnya adalah perseroan komanditer terhadap si pelepas uang.<sup>142</sup>

#### **d. Pengertian Alat Berat**

Pada umumnya setiap pekerjaan pembangunan dalam bidang konstruksi selalu berkaitan dengan masalah tanah. Dimana proyek pembukaan lahan untuk melakukan cocok natam pertanian berjenis kelapa sawit sangat membutuhkan alat berat untuk meratakan permukaan tanahnya dan menumbang pohon hutan seperti akasia yang mengganggu untuk melakukan penanaman sawit. Untuk mempermudah dan mempercepat pekerjaan tersebut digunakan alat berat seperti excavator, dump truck dan bulldozer<sup>143</sup>

Alat berat adalah alat yang diciptakan untuk dapat melaksanakan sebuah kegiatan konstruksi yang memiliki sifat yang berat, bila dikerjakan oleh tenaga manusia, seperti: mengangkut, mengangkat, memuat, memindah, menggali, mencampur dan seterusnya dengan cara yang mudah, cepat, hemat dan aman.<sup>144</sup>

#### **a. Macam- Macam Alat Berat**

Berikut adalah macam-macam alat berat :<sup>145</sup>

##### **a. Excavator**

---

<sup>142</sup> *Ibid*, Hlm 41

<sup>143</sup> Rostiyanti, *Alat Berat Untuk Kontruksi*, Rineka Cipta, Jakarta,2002, Hlm 3

<sup>144</sup> *Ibid*, Hlm 4

<sup>145</sup> Rochmanhadi, *Alat-Alat Berat dan Penggunaanya*. Penerbit Departemen Pekerja Umum, Jakarta,1992, Hlm 221-223

Excavator sering disebut dengan backhoe yang termasuk kedalam alat berat penggali hidrolis yang memiliki bucket didepanya dan memiliki roda yang berbentuk rantai. Backhoe melakukan pengerjaan dengan cara menggerakkan bucket kearah bawah lalu menarik tanah menuju badan alat.

b. Bulldozer

Bulldozer adalah sebuah traktor yang dipasangkan dibagian depan alat berat. Blade memiliki fungsi sebagai pendorong dan memotong material yang berada di depannya. Bulldozer biasa melakukan kegiatan pekerjaan membersihkan jalan tanah dan melakukan pemberihan lahan dari perpohonan, pembukaan jalan baru, pemindahan material pada scraper.

c. Dump truck

Dumptruk merupakan sebuah kendaraan untuk mengangkut barang , baik jarak jauh maupun dekat. Alat ini memiliki kekurangan dibanding alat lain, karena dump truk memerlukan alat lain untuk melakukan pemuatan.

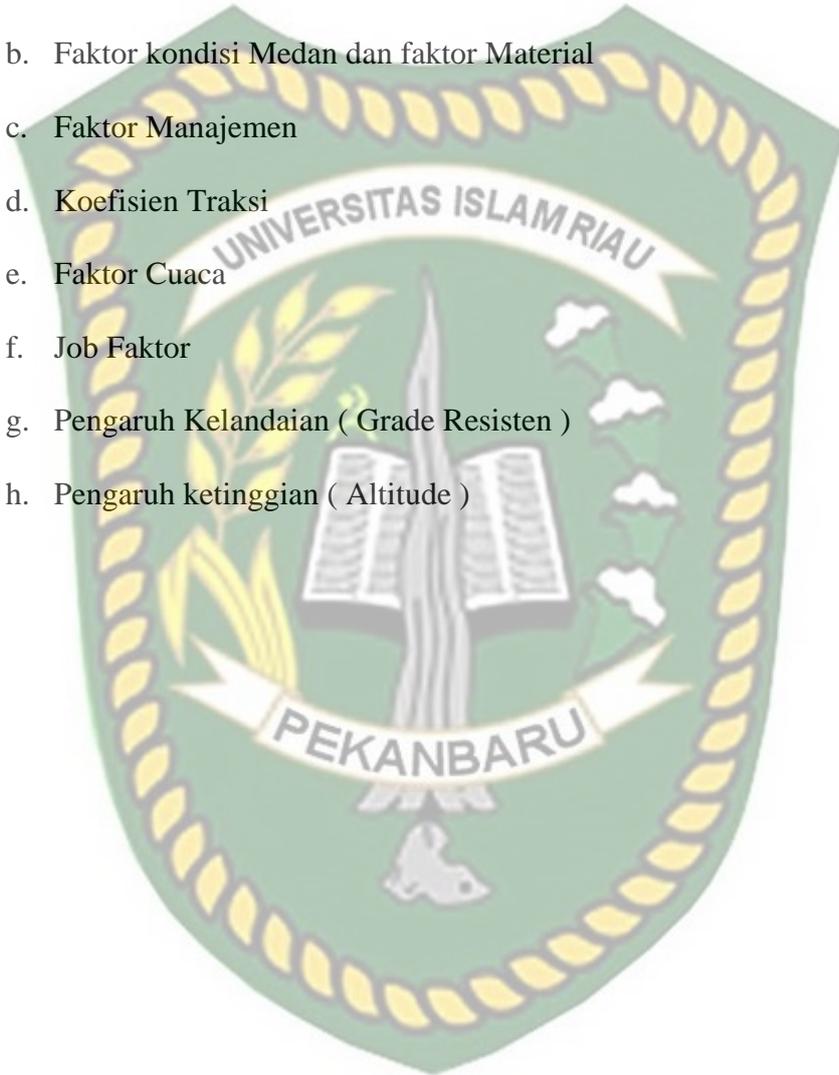
Didalam penelitian, peneliti meneliti alat berat yang sering disebut dengan Ecavator.

**b. Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Produksi Alat Berat**

Kemampuan alat dalam manghasilkan produksi sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Ketelitian dalam menentukan faktor – faktor yang mempengaruhi kemampuan produksi alat akan memberikan nilai atas faktor-faktor tersebut. Diantaranya yakni akan menghasilkan ketepatan perhitungan produksi peralatan

sekaligus memberikan ketepatan waktu penyelesaian dan ketepatan biaya produksi . Berikut merupakan faktor-faktor tersebut:<sup>146</sup>

- a. Faktor Kondisi Peralatan
- b. Faktor kondisi Medan dan faktor Material
- c. Faktor Manajemen
- d. Koefisien Traksi
- e. Faktor Cuaca
- f. Job Faktor
- g. Pengaruh Kelandaian ( Grade Resisten )
- h. Pengaruh ketinggian ( Altitude )



---

<sup>146</sup> Rochmandi. *Op.Cit* Hlm 26

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Alat Berat Pada CV.Putra Ladon Dengan Petani Di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan

Tahapan perancang kontrak terdiri dari tahap prakontrak, tahap penandatanganan kontrak dan tahap pasca kontrak. Pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian harus melihat prinsip yang menjadi dasar pada kontrak yang dibuat. Prinsip yang dimaksud seperti paham akan unsur dari perjanjian, asas dari perjanjian serta syarat sahnya suatu perjanjian.

Dalam pelaksanaannya perjanjian kerja sama sewa-menyewanya alat berat pada CV.Putra Ladon dengan petani di Jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan dapat dilihat dari beberapa Tahapan yaitu prakontrak, kontrak, dan pasca kontrak. Untuk lebih lanjut dapat dilihat dari :

##### a. Pelaksanaan prakontrak

Tahap prakontraktual adalah tahapan awal dari sebuah perundingan antara pihak yang membuat. Dalam tahap ini biasa disebut juga tahap negosiasi atau perundingan atau kesepakatan awal sebelum memasuki kontrak yang sebenarnya. Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau *preliminary negotiation*, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah, padahal belum tercapai kesepakatan final antara mereka mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah

satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji diberikan oleh rekan bisnisnya. Jika pada akhirnya perundingan mengalami jalan buntu dan tidak tercapai kesepakatan, misalnya tidak tercapai kesepakatan mengenai fees,royalitis,atau jangka waktu lisensi,maka tidak dapat dituntut ganti rugi atas segala biaya,investasi yang telah dikeluarkan oleh rekan bisnisnya.

Pada pelaksanaan perjanjian kerja sama sewa-menyewa alat berat pada CV.Putra Ladon dengan petani di jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan, dilakukan dengan perjanjian tertulis.

CV.Putra Ladon menggunakan perjanjian sewa-menyewa tertulis, karena memberikan kepastian terhadap hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis dapat membantu proses pembuktian apabila terjadi perselisihan diantara para pihak yang membuatnya, maka perjanjian sewa-menyewanya yang dibuat secara tertulis dapat berakhir secara hukum apabila terdapat pelanggaran didalamnya<sup>147</sup>.

Dalam penelitian ini pihak penyewa mendatangi kediaman CV.Putra ladon, kedatangan penyewa untuk melakukan penyewaan alat berat kepada CV.Putra Ladon dengan jenis alat berat yaitu Excavator, untuk melakukan proyek pembukaan lahan pertanian yang akan ditanami kelapa sawit oleh penyewa.

CV.Putra Ladon memberikan surat keterangan perjanjian kepada penyewa, yang berisi beberapa peraturan perjanjian dalam sewa-menyewa alat berat, agar tidak terjadi kesalahpahaman saat pelaksanaan sewa-menyewa alat berat. Yang didalam perjanjian kontrak tersebut, berisikan peraturan

---

<sup>147</sup> Berdasarkan hasil wawancara Yang Peneliti Lakukan Dikecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat Pada ( Pertanyaan No 3 Tentang Dalam Bentuk Perjanjian apa yang CV.Putra Ladon Lakukan Dengan Konsumen )

pembayaran, biaya mobilisasi biaya kontraktor, dan pertanggung jawaban dari pihak pemilik dan penyewa alat berat. Dari surat perjanjian yang dibuat oleh CV.Putra Ladon diketahui pertanggung jawaban dari kedua belah pihak tersebut melakukan kontrak terdapat pada pasal 1,4 dan 5 yaitu : <sup>148</sup>

2. Bahwa pihak pertama sebagai pemilik alat, wajib menyediakan operator maupun *helper* alat berat tersebut kepada pihak kedua.
3. Bahwa pihak kedua bertanggung jawab atas keselamatan alat tersebut selama berada dilokasi pihak kedua
4. Biaya mobilisasi alat dan akomodasi operator dari tempat pihak pertama kelokasi pihak kedua, akan menjadi tanggungan pihak kedua berangkat dan kembalinya alat ketempat pihak pertama.

Biaya dalam penyewaan alat berat dapat dilihat dari pada pasal 2 dan 3 yaitu sebagai berikut : <sup>149</sup>

1. Pihak kedua sepakat menyewa alat excavator dari pihak pertama dengan harga sewa untuk 1 unit sebesar Rp. 200.000 perjam kerja, dengan perhitungan pemakaian maksimal untuk 1 hari sebanyak 8 jam kerja
2. Adapun kelebihan dari jam kerja yang telah disebutkan diatas, maka akan di perhitungkan sebagai kerja lembur, dimana hitungan kelebihan dari jam kerja tersebut, dikenakan harga sebesar Rp.200.000 perjam.

---

<sup>148</sup> Berdasarkan *hasil Wawancara Yang Peneliti Lakukan DiKecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat Pada( Pertanyaan 4 Tentang Berapakah Biaya Sewa Perjamnya 1 Alat Berat )*

<sup>149</sup> *Ibid*

Peraturan pembayaran dalam penyewaan alat berat ada beberapa yang disebutkan dalam pasal 6-7 yaitu sebagai berikut :<sup>150</sup>

1. Pihak kedua akan melakukan pembayaran rental alat didepan ( sebelum berangkat ke lokasi )
2. Untuk perpanjangan pemakaian tahap selanjutnya, pihak kedua diwajibkan memberikan selambat-lambatnya 2 hari sebelum waktu pemakaian pertama berakhir dan pembayarannya harus dilakukan terlebih dahulu sebelum pihak kedua melanjutkan menggunakan alat tersebut, dengan pembiayaan minimal didepan seperti disebutkan diatas
3. Untuk biaya harian kerja operator maupun helper seperti makan, rokok. Dan bensin wajib ditanggung oleh pihak kedua sesuai dengan kebutuhan dilapangan. selama alat masih disewa oleh pihak kedua
4. Perhitungan biaya sewa didasarkan pada saat alat tiba dan mulai bekerja dilokasi pihak kedua. Dan untuk hari ataupun jam kerja dimana alat sama sekali tidak dapat bekerja yang diakibatkan karena diluar kemampuan manusia ( tidak kerja sama sekali maka dihitung 6 jam ) dan apabila kerja mulai dari jam 1 siang sampai sore jam 5 maka jam alat akan dihitung sebanyak 7 jam kerja.

b. Kontrak

Kontrak merupakan suatu perjanjian tertulis, yang berarti kontrak dianggap sebagai suatu pengertian yang lebih sempit dari sebuah perjanjian.

---

<sup>150</sup> *Ibid*

Perjanjian di berlakukan karena terdapat perbedaan kepentingan antara para pihak dengan cara bernegosiasi dirumuskan kedalam klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Dalam skala yang lebih luas kontak merupakan sebuah kesepakatan antara dua pihak yang menjalin didalam perjanjian tersebut. Jadi pada dasarnya kontrak terdapat sebuah hubungan kedua belah pihak, yang dimana berisi perjanjian yang di terbitkan bagi yang membuatnya.<sup>151</sup>

Pada kontrak, terdapat juga pengertian mengenai hukum kontrak. Hukum kontrak merupakan terjemahan dari bahasa *inggris* yaitu *contract off law*. Hukum kontrak itu sendiri merupakan peraturan hukum dalam masyarakat atau serangkaian kaidah hukum yang mengatur berbagai persetujuan sehingga menimbulkan hubungan hukum antara para pihak didasari oleh kesepakatan sehingga timbulnya akibat hukum antara pembuat kontrak tersebut.<sup>152</sup>

Definisi hukum kontrak menurut para ahli yang memiliki pandangan mengenai hukum kontrak sangat banyak, salah satunya menurut Salim H.S yaitu definisi mengenai kontak atau perjanjian merupakan hukum mengenai keseluruhan antara kedua belah pihak yang saling berhubungan yang tertuang keinginan kedua belah pihak yang ada pada dokumen tertulis agar tercapainya suatu tujuan tertentu. Hukum kontrak juga disebut hukum pelengkap. Jika para pihak tidak melakukan pengaturan sendiri pada perjanjian yang dibuat maka disinilah peran dari pasal yang ada pada hukum kontrak.<sup>153</sup>

---

<sup>151</sup> R.Subekti Hukum Perjanjian , cet 10, Jakarta : PT.Intermasa.2012 Hlm 82

<sup>152</sup> Meriana Utama dan Arfiana Novera. *Dasarr- Dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*,cet.I.Malang: PT.Tunggal Mandiri. 2014 hlm 5

<sup>153</sup> Salim H.S. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika 2011 Hlm 82

Pada penelitian ini, dapat diketahui hasil dari rundingan dari kedua belah pihak yang telah melakukan kesepakatan. Yang maan kesepakatan kontrak yang dilakukan pihak pada pihak CV.Putra Ladon dengan seorang petani sebagai berikut :<sup>154</sup>

1. Bahwa pihak pertama sebagai pemilik alat berat, wajib menyediakan operator maupun helper alat berat tersebut kepada pihak kedua
2. Pihak kedua sepakat menyewa alat berat excavator dari pihak pertama dengan harga sewa untuk 1 unit sebesar Rp. 200.000 perjam kerja, dengan perhitungan pemakaian maksimal sebanyak 8 jam kerja.
3. Bahwa pihak kedua sepakat menyewa alat berat dari pihak pertama selama 360 jam, dengan harga sewa sebesar Rp. 200.000 (dua ratus ribu), sehingga jika dikalkulasikan 360 jam dikali Rp.200.00 maka tptal harga sewa sebesar Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah).
4. Pihak kedua harus melakukan pembayaran rental alat didepan (sebelum alat berangkat kelokasi).
5. Bahwa diawal perjanjian sekitar tanggal 02 Januari 2020, pihak kedua telah membayar uang muka sewa alat berat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).
6. Bahwa setelah dikalkulasikan rp. 72.000.000 – Rp. 30.000.000 - Rp. 5.000.000, maka sisa pembayaran yang harus dibayar oleh pihak kedua sebesar Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tuujuh juta rupiah).

---

<sup>154</sup> Berdasarkan hasil Wawancara Yang Peneliti Lakukan Di Kecamatan Bandar Petalangan terhadap Pemilik Alat Berat berdasarkan Kontrak Pada Pertanyaan

7. Perhitungan biaya sewa akan didasarkan pada saat alat tiba dan mulai bekerja di pihak kedua dan untuk hari ataupun jam kerja dimana alat sama sekali tidak dapat bekerja yang diakibatkan karena diluar kemampuan manusia (tidak bekerja sama sekali maka dihitung 6 jam) dan apabila kerja mulai jam 1 (satu) siang sampai jam 5 (lima) sore maka jam alat akan dihitung sebanyak 7 (tujuh) jam kerja.
8. Setiap hari kerja dibuatkan pencatatan atau berita acara kerja alat yang akan dilakukan oleh masing-masing perwakilan kedua belah pihak dilokasi kerja, yang selanjutnya akan mendapat persetujuan dan ditanda tangani oelh masing-masing pihak yang selanjutnya akan menjadi dasar perhitungan jam kerja.

Pembukaan lahan pertanian sawit dalam prosesnya tentu membutuhkan finansial,sumber daya manusia, sumber daya alam serta alat-alat yang dibutuhkan dalam proses pembangunan. Factor finansial sangat dibutuhkan pada proses pembangunan karena dapat diketahui bahwa dalam proses pembangunan membutuhkan dana yang tidak sedikit. Berikut beberapa factor financial :<sup>155</sup>

1. Factor sumber daya manusia merupakan factor penentu kualitas, efesiensi dan keefektifan dari suatu pertanian.
2. Factor sumber daya alam yakni bahan-bahan yang dari alam yang dibutuhkan dalam proses pertanian sawit, seperti bibit sawit, air, postur tanah untuk yang ditanam.

---

<sup>155</sup> Rosiyanti, *Alat Berat Untuk Kontruksi*,2002 *Jurnal STIE Semarang , Vol 4, No 2,Edisi Juni 2012 ISSN:2252-7826*)

3. Factor berikutnya alat-alat yang digunakan untuk proses pembukaan lahan, pembukaan lahan akan sulit dilakukan tanpa alat yang sesuai dengan pengerjaan yang di lakukan. Terlebih lagi dalam pembukaan lahan yang masih hutan dan banyak tanaman besar, maka dari itu dibutuhkan alat-alat yang dibutuhkan untuk mempercepat proses pembukaann lahan. Alat-alat yang dimaksud untuk membantu proses tersebut ialah alat berat.

Alat berat yang diteliti peneliti ini adalah alat berat yang berjenis Excavator. Excavator sering disebut dengan *backhoe* yang termasuk kedalam alat berat penggali *hidrolis* yang memiliki *bucket* didepanya dan memiliki roda yang berbetuk rantai. *Backhoe* melakukan pengerjaan dengan cara menggerakkan *bucket* kearah bawah lalu menarik tanah menuju badan alat.

#### c. Pasca Kontrak

Tahapan pascakontraktual merupakan tahapan pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian sengketa. Pelaksanaan perjanjian ini merupakan suatu akibat hukum dari perjanjian yang telah disepakati dan memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 KUHperdata.

Didalam penelitian ini terdapat beberapa tahap yang terjadi saat pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat berjalan baik itu dari pihak pemilik alat berat maupun penyewa alat berat.

#### 1. Pemilik alat berat

Didalam pelaksanaanya perjanjian sewa-menyewa alat berat, tentunya tidak selalu mulus dan pasti bakal ada permasalahan yang terjadi. Namun didalam penyewaan alat berat yang dilakukan CV.Putra Ladon dengan seorang petani yang

tercatat pada kontrak perjanjian yang telah dibuat yaitu pada tanggal 2 Januari 2020 terdapat permasalahan terjadi.

Didalam perjanjian sewa-menyewa tentu adanya kewajiban harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, baik pemilik alat berat maupun penyewa, berikut kewajiban dari pemilik barang adalah <sup>156</sup>

1. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban memberikan barang yang di sewa kepada penyewa
2. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menjaga dan merawat barang yang disewa
3. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban memberikan kenikmatan barang yang disewa kepada penyewa selama waktu barang disewakan
4. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk melakukan perbaikan untuk barang yang disewakan, terkecuali perbaikan-perbaikan kecil yang menjadi tanggung jawab si penyewa
5. Pihak yang menyewakan berkewajiban bertanggung jawab apabila si penyewa cacat yang disebabkan karna barang yang disewakan walaupun pihak yang menyewakan tidak mengetahui saat perjanjian dibuat
6. Pihak yang menyewakan berkewajiban mengganti kerugian jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian kepada si penyewa.

---

<sup>156</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Yang Peneliti Lakukan di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat berat Berdasarkan Pertanyaan No 9 ( Tentang Bagaimana Kewajiban Yang Harus Di Lakukan Oleh Pemilik Alat Berat dan Penyewa alat Berat )

Berikut beberapa kendala yang terjadi disaat pelaksanaan sewa-menyewa alat berat dari pihak pemilik alat berat.<sup>157</sup>

1. Bahwasanya medan perjalanan alat berat menuju tempat lokasi pihak kedua sangat sulit dilalui, dikarenakan jalan menuju lokasi masih jarang di lalui manusia dan jalan tanah gambut
2. Lokasi dari pihak kedua memiliki postur tanah yang gambut. Sehingga alat yang bekerja sangat sulit untuk bergerak karna postur tanah seperti itu, yang bisa membuat alat berat masuk kedalam lumpur
3. Jauhnya lokasi dari perkotaan, membuat pemilik alat berat sangat sulit untuk membeli bahan bakar solar untuk alat berat
4. Pihak penyewa juga melakukan keterlambatan dalam sisa pembayaran alat berat
5. Yang mana pihak penyewa menyewa 1 unit alat berat selama 360 jam dengan harga sewa Rp. 200.000 sehingga jika dikalkulasikan  $360 \times 200,000$ , maka total haraga sewa sebesar Rp 72.000,000,-
6. Bahwa diawal perjanjian sekitar tanggal 2 januari 2020, pihak penyewa telah membayar uang muka sewa sebesar Rp. 30.000.000,-
7. Setelah itu pihak penyewa tidak lagi membayar dan selalu mengingkari janjinya, padahal pekerjaan sudah selesai
8. Bahwa setelah dihubungin terus menerus dan diminta membayar sisa sewa. Pada tanggal 1 april 2020 pihak penyewa mengangsur sisa pembayaran sebesar Rp. 5.000.000,-

---

<sup>157</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Yang Peneliti Lakukan di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat Berat Berdasarkan Pertanyaan No 7( Tentang Semenjak CV.Putra Ladon Beroperasi Adakah Permasalahan Yang Terjadi )

9. Bahwa setelah dikalkulasikan Rp. 72.000,000 - 30.000,000 - 5.000,000, maka sisa yang harus dibayarkan saudara mulyadi sebesar Rp. 37.000,000.

10. Bahwa sampai somasi dikirimkan kepihak penyewa, pihak pemilik alat berat selalu menghubungi pihak penyewa untuk membayar sewa, namun pihak penyewa tidak menanggapi.

## 2. Penyewa Alat Berat

Didalam perjanjian sewa-menyewa, tentu ada pemilik dan penyewa. Pemilik dan penyewa tersebut memiliki kewajiban masing-masing yang harus dijalankan. Menurut pasal 1560 KUHperdata pihak penyewa harus melakukan dua (2) kewajiban yaitu :<sup>158</sup>

1. Pihak penyewa wajib menggunakan barang yang disewa sebaik mungkin dan menjaganya dengan baik sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang tersebut menurut perjanjian.
2. Pihak penyewa wajib untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
3. Pihak penyewa berkewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil yang biasa terjadi sehari-hari atas barang yang disewakan.
4. Pihak penyewa bertanggung jawab atas barang yang disewanya kecuali apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi diluar kesalahan penyewa.

---

<sup>158</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1560 Tentang Kewajiban Penyewa

Menurut penyewa alat berat, disaat pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa berlangsung, terdapat beberapa kendala yang terjadi pada saat berada di penyewa berikut beberapa kendala yang terjadi disaat perjanjian sewa-menyewa tersebut berlangsung.<sup>159</sup>

1. Bahwasanya disaat alat sedang bekerja di lokasi penyewa, alat berat yang dimiliki oleh pihak CV.Putra Ladon sering mengalami kerusakan, sehingga pengerjaan yang dilakukan sering terjadi kendala
2. Bahwa mengenai jumlah jam kerja yang dilakukan yaitu 360 jam x 200,000, =Rp. 72.000.000,- adalah sangat tidak tepat dan tidak sesuai dengan fakta di lapangan.
3. Bahwasanya pihak pertama tidak sesuai dalam perjumlahan jam kerja, karena tidak adanya penjumlahan jam kerja dilapangan secara bersama sama
4. Mengenai hal untuk tidak membayar sisa dari sewa, pihak penyewa bukan tidak ada niat baik untuk menyelesaikan pembayaran terhadap pemilik alat berat, tetapi pihak penyewa sedang menghadapi masalah bisnis, yang berimbas kepada masalah keungan dan ekonomi.

Dalam ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUHperdata ditegaskan bahwa” perjanjian yang telah dibuat secara sah adalah mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang diantara mereka”. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian,

---

<sup>159</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Yang Lakukan Peneliti Di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Penyewa Alat Berat Berdasarkan ( Pertanyaan No 5 Apakah Selama Menyewa Alata Berat CV.Putra Ladon Pernah Mengalami masalah )

kecuali jika hal tersebut memang dikehendaki secara bersama oleh kedua belah pihak, atau berdasarkan alasan yang dianggap cukup oleh undang-undang. <sup>160</sup>

Menurut KUHperdata hubungan subjek hukum mengenai perjanjian mengacu pada pasal 1320 yaitu “ supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu di penuhi empat syarat ,<sup>161</sup>

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat diucapkan, pelaksanaan perjanjian adalah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah di perjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Perjanjian itu memiliki kekuatan yang mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat sah mengikat masing-masing para pihak, perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja.

Perjanjian timbal balik adalah jenis perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Salah satu contoh dari perjanjian timbal balik adalah perjanjian sewa-menyewa ( *huur en verhuur*, KUH perdata pasal 1548 dan seterusnya ) yaitu dimana perjanjian dimana pihak yang 1 ( yang menyewakan) memberikan izin dalam waktu tertentu kepada pihak II ( si penyewa ) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban pihak II membayar

---

<sup>160</sup> Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata

<sup>161</sup> Pasal 1320 KUHPerdata

sejumlah uang sewanya.” Perjanjian sewa-menyewa sama seperti perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya sebab merupakan perjanjian konsesualisme, dalam artian ia sudah mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka sama-sama mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dikatakan perjanjian sewa-menyewa telah terjadi.<sup>162</sup>

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Pasal 1320 KUH perdata mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan yang mengikat yang terdapat dalam pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi “ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan pada pihak untuk :<sup>163</sup>

- a. Membuat atau tidak membuat suatu perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis dan lisan.

<sup>162</sup> Santri, *Pelaksanaan Prinsip Subrogasi Pada Asuransi Kendaraan Bermotor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Dagang*, *UIR Law Review*, 2018, 02, 354-369, [https://doi.org/10.25299/uirlev.2018.vol2\(02\).2073](https://doi.org/10.25299/uirlev.2018.vol2(02).2073)

<sup>163</sup> Rahdiansyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pelanggan Air Minum Isi Ulang*, *UIR Law Review*, 2018, 02(02), 347-353

Hak juga dapat ditinjau dari beberapa segi,yaitu dari segi eksistensi hak itu sendiri, dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bernegara dan dari segi keterkaitan antara hak itu dan kehidupan masyarakat. Berikut perbedaan antara hak absolut dan relative adalah :<sup>164</sup>

1. Hak absolut dapat diberlakukan kepada setiap orang sedangkan hak relative hanya berlaku untuk seseorang tertentu. Dengan adanya hak relative, pihak ketiga harus menghormati hubungan hukum yang ada
2. Hak-hak absolut memungkinkan pemegangnya untuk melaksanakan apa yang menjadi substansi haknya melalui hubungan dengan orang lain. Sisi balik dari hak absolut ini adalah orang lain tidak boleh melakukan pelanggaran atas kesempatan yang dimiliki oleh pemegang hak tersebut.  
Sedangkan hak relative menciptakan tuntutan kepada orang lain yang memeberikan sesuatu, sisi balik hak reltif adalah kewajiban orang lain untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu
3. Objek hak-hak absolut pada umumnya benda, sedangkan objek hak relative adalah prestasi, yaitu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Akan tetapi pada masa sekarang yang dikategorikan sebagai benda bukan hanya barang berwujud melainkan barang tidak berwujud, seperti kekayaan intelektual.

<sup>164</sup> Marzuki P.M. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.2009 Hlm 185

Berikut adalah unsur unsur yang terdapat dalam wanprestasi adalah

.<sup>165</sup>

1. Adanya perjanjian yang sah
2. Adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan)
3. Adanya kerugian
4. Adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai pengadilan )

#### **B. Penyelesaian Atas Terjadinya Wanprestasi pada CV.Putra Ladon di Jalan Linta Timur Kecamatan Bandar Petalangan**

Bentuk-bentuk Alternatif penyelesaian sengketa dapat dibagi dalam: alternative to adjudikasi yang terdiri atas negosiasi dan mediasi, dan alternative to litigasi terdiri atas negosiasi, mediasi dan arbitrase

Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa, pasal 1 butir 10 menyebutkan “bahwa alternative penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang di sepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi,negosiasi,mediasi,konsiliasi, atau penilaian ahli.<sup>166</sup>

Apabila terjadi permasalahan saat proses sewa-menyewa alat berat, kedua belah pihak sepakat menyelesaikan sesuai dengan surat perjanjian sewa-menyewa alat berat pada pasal 12 yaitu

“ jika terjadi perselisihan dan kesalahpahaman dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan dengan cara musyawarah dan kekeluargaan. Dan jika tidak tercapai jalan keluar, maka kedua pihak bersepakat untuk menyelesaikan berdasarkan hukum dan undang-undang yang berlaku”

<sup>165</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet II, Bandung : Alumni, 1986 Hlm 60

<sup>166</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Berikut tindakan yang dilakukan saat terjadi permasalahan antara CV.Putra Ladon dengan penyewa alat berat.

#### 1. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan penyelesaian berkualitas tinggi, karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam. Dengan demikian, penyelesaian sengketa secara nonlitigation adalah penyelesaian masalah hukum secara hukum dan nurani, sehingga hukum dapat dimenangkan nurani orang juga tunduk untuk mentaati kesepakatan/perdamaian secara sukarela tanpa ada yang merasa kalah.<sup>167</sup>

Penyelesaian sengketa diluar pengendalian menghasilkan kesepakatan yang win-win solution karena penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui kesepakatan yang dapat diterima baik oleh kedua belah pihak, dan keputusan yang dihasilkan dapat dijamin kerahasiaan sengketa para pihak karena tidak ada kewajiban untuk proses persidangan yang terbuka untuk umum dan di publikasikan. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini umumnya dinamakan *Alternative Dispute Resolution ( ADR )*.<sup>168</sup>

*Alternative Dispute Resolution ( ADR )* merupakan istilah pertama kali muncul dinegara Amerika serikat. Konsep ADR merupakan jawaban atas ketidakpuasan ( *dissatisfaction*) yang muncul di tengah kehidupan masyarakat di

<sup>167</sup> Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Cet I ; Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2004, Hlm 1

<sup>168</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/9080-ID-perbandingan-hukum-penyelesaian-sengketa-secara-mediati-di-pengadilan-dan-di-luar.pdf>

amerika terhadap system pengadilan. Alternative Dispute Resolution ( ADR ) sebagai penyelesaian sengketa yang mampu menjembati kebutuhan masyarakat yang mencari keadilan dalam menyelesaikan sengketa diantara mereka.<sup>169</sup>

Penyelesaian sengketa dilihat dari beberapa aspek yaitu sebagai berikut

a. Aspek Pemilik Berat

Berikut tindakan-tindakan yang dilakukan dalam penyelesaian yang dilakukan pihak CV.Putra Ladon :<sup>170</sup>

1. Bahwa saudara mulyadi menyewa 1 unit alat berat kepada pihak CV.Putra Ladon selam 360 jam dengan harga sewa sebesar Rp. 200.000,-. Sehingga jika dikalkulasikan 360 jam x Rp 200.000,- Maka total sewa sebesar Rp. 72.000,000,-.
2. Bahwa diawal perjanjian sekitar tanggal 2 januari 2020, saudara mulyadi telah membayar uang muka sewa sebesar Rp. 30.000.000,-
3. Bahwa setelah pekerjaan selesai saudara mulyadi tidak lagi membayar sisa sewa alat berat
4. Pihak pertama terus menghubungi pihak kedua, dengan menelpon dan sms pihak kedua secara terus menerus
5. Bahwa setekah dihubungi terus menerus dan diminta untuk membayar sewa, pada tanggal 1 april 2020 saudara mulyadi mengangsur sisa pembayaran Rp. 5.000,000,-

<sup>169</sup> Rachmadi Usman, “ *ALternative Dispute Resoluiom ( ADR ) di Bidang Lingkungan Hidup* ” Makalah ini di Sampaikan Dalam Acara Forum Dialog tentang *Alternative Dispute Resolution (ADR) Yang Di Selaenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan Asia Foundation, Jakarta,1995* hlm 1

<sup>170</sup> Berdasarkan *Hasil Wawancara Yang Peneliti di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat Berat Berdasarkan ( Pertanyaan No 8 Tentang Semenjak CV.Putra Ladon Beroprasi Adakah Permasalahan Yang Terjadi )*

6. Bahwa setelah dikalkulasikan Rp. 72.000.000, - 30.000,000-5.000.000, maka sisa pembayaran yang harus dibayarkan oleh saudara mulyadi sebesar Rp 37.000,000,-
7. Bahwa setelah pihak kedua melakukan pembayaran pada tanggal 01 april 2020, pihak pertama terus menerus menghubungi pihak penyewa untuk membayar uang sisa sewa, namun pihak penyewa hanya menjawab sabar dan sabar
8. Bahwa sampai somasi dikirimkan oleh pihak pertama selalu menghubungi pihak penyewa, namun pihak penyewa tidak menanggapi.

Setelah pihak pertama memberikan somasi kepada pihak kedua, dan pihak kedua tidak juga membayar sisa uang sewa senilai Rp 37.000,000,-.

b. Aspek Dari Penyewa Alat Berat

Berikut adalah tindakan yang dilakukan pihak penyewa saat pihak CV.Putra Ladon menyelesaikan permasalahan yang terjadi :<sup>171</sup>

1. Bahwasanya benar pihak penyewa telah menyewa alat berat CV.Putra Ladon
2. Bahwasanya pihak penyewa menyetujui dengan harga sewa sebesar Rp.200.000, kepada pihak CV.Putra Ladon
3. Bahwasanya pihak penyewa sudah membayar uang sewa dimuka sebesar Rp.30.000,000.-

---

<sup>171</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Yang Dilakukan Peliti di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Penyewa Alat Berat Berdasarkan (Pertanyaan No 5 Tentang Apakah Selama Menyewa Alat Berat CV.Putra Ladon Pernah Mengalami Masalah )

4. Bahwasanya perhitungan jam kerja bbelum sesuai dengan apa yang dikatakan pihak CV.Putra Ladon, dikarenakan belum ada perhitungan yang tepat dari masing-masing pihak
5. Dan disaat pihak CV.Putra Ladon menagih uang sewa, pihak penyewa bukan tidak ada etikad baik, karena pihak penyewa mengatakan kepada CV.Putra Ladon untuk menyicil sisa dari sewa
6. Bahwasanya pada tanggal 1 april 2020 pihak penyewa mengangsur dengan membayar sewa sebesar Rp. 5.000.000,-
7. Bahwasanya setelah itu pihak penyewa bukan tidak ada kabar untuk membayar dari hasil sisa sewa, pihak penyewa selalu membalas sms dan telpon pihak CV.Putra Ladon.
8. Pihak penyewa telat melakukan pembayaran karna ada masalah ekonomi keluarga dan usaha.

Dari mediasi yang dilakukan kedua belah pihak tidak menemukan titik terang dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi, sehingga pihak CVPutra Ladon memutuskan untuk melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan yaitu litigation.

## 2. Litigation

Litigation artinya pengadilan . jadi nonlitigation adalah diluar pengadilan. Sebagai bahan perbandingan, litigation ( pengadilan ), sebagian tugas besarnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa dengan menjatuhkan penetapan pengadilan ( *deklaratoir* ) misalnya

penetapan wali, penetapan anak angkat dan lain lain. Nonlitigasi sebagai kebalikan dari litigasi ( *argentum analogium* ) adalah untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancangan kontrak yang baik. Penyelesaian sengketa nonlitigasi meliputi bidang yang sangat luas bahkan mencakup seluruh aspek kehidupan yang dapat diselesaikan secara hukum.<sup>172</sup>

Penyelesaian sengketa yang dilakukan pengadilan tentu berbeda dengan penyelesaian diluar pengadilan yakni proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan menghasilkan suatu keputusan yang bersifat *adversarial* yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, karena menghasilkan suatu keputusan *win lose solution*, dengan adanya pihak yang menang dan kalah tersebut, disatu pihak akan merasa puas tapi dipihak lain merasa tidak puas, sehingga dapat menimbulkan suatu persoalan diantara para pihak yang bersengketa<sup>173</sup>.

Didalam penelitian ini setelah pihak CVPutra Ladon sudah mencoba menyelesaikan permasalahan melalui mediasi, namun tidak ditemukan titik terang penyelesaian permasalahan yang terjadi, sehingga CV.Putra Ladon melakukan penyelesaian masalah ini melalui jalur litigation. Berikut beberapa tahapan yang dilakukan pihak CV.Putra Ladon dalam penyelesaian sengketa melalui jalur litigation.<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta,Liberti,1993 Hlm 177

<sup>173</sup> Ibid Hlm 178

<sup>174</sup> Berdasarkan Hasil Wawancara Yang Dilakukan Peneliti Di Kecamatan Bandar Petalangan Terhadap Pemilik Alat Berat Berdasarkan Pertanyaan (No 8 Tentang Bagaimana Penyelesaian Sengketa Yang Terjadi Apakah CV.Putra Ladon Melakukan Mediasi Dulu Atau Langsung Melakukan Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi)

1. Pihak CV.Puta Ladon memberikan kuasanya kepada salah satu kantor pengacara untuk mewakili kuasanya di pengadilan, kantor hukumnya ialah ILHAMDI S.H,M.H. & PARTNERS
2. Setelah pihak pertama memberikan kuasanya kepada kantor ILHAMDI S.H,M.H & PARTNES, sebelum berlanjut kepengadilan tim kuasa hukum pihak pertama terlebih dahulu memberikan somasi kepada pihak penyewa
3. Namun somasi tersebut tidak ada jawaban dari pihak penyewa, dan pihak pertama berlanjut kepengadilan
4. Pihak CV.Putra Ladon dan kuasa hukumnya mengajukan gugatan kepengadilan negeri Pelalawan dengan beberapa syarat yang mereka penuhi,
  - a. Surat permohonan/gugatan
  - b. Surat kuasa yang sudah di regalisir
5. Seterusnya pihak CV.Putra Ladon memberikan surat gugatan yang tercatat pada tanggal 12 mei 2020 dan surat kuasa asli dan mendapat persetujuan dari ketua pengadilan negeri
6. Setekah mendapat persetujuan maka pihak penggugat/ kuasanya membayar baiay gugatan/SKUM dikasir
7. Pihak penggugat memberikan SKUM yang di bayar kemeja 2 dan menyimpan bukti asli untuk di arsip
8. Setelah itu pihak penggugat menerima tanda bukti penerimaan surat gugatan dari meja 2

9. Menunggu surat panggilan dari sidang pengadilan negeri

10. Menghadiri sidang yang telah dijadwalkan

Penyelesaian sengketa litigasi dan nonlitigasi, Masing-masing penyelesaian sengketa tersebut memiliki keunggulan dan kelemahan sebagai berikut :<sup>175</sup>

1. Penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat dikatakan sebagai penyelesaian sengketa yang memaksa salah satu pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan perantara pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui non litigasi adalah dilakukan berdasarkan pada kehendak dan itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa
2. Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki sifat esekutorial dalam arti pelaksanaan terhadap putusan dapat dipaksakan oleh lembaga yang berwenang. Sedangkan dalam penyelesaian sengketa melalui non litigasi tidak dapat di paksakan pelaksanaannya sebab tergantung pada kehendak dan itikad baik dari para pihak
3. Penyelesaian sengketa melalui litigasi pada umumnya dilakukan dengan menyewa jasa dari advokad atau pengacar sehingga biaya yang dikeluarkan lebih besar
4. Penyelesaian sengketa melalui litigasi tentu harus mengikuti persyaratan-persyaratan dan prosedur-perosedur formal pengadilan dan sebagai akibatnya jangka waktu untuk penyelesaian suatu

---

<sup>175</sup> Sudikno Mertokusumo. *Op.Cit* Hlm 188

sengketa menjadi lama. Penyelesaian sengketa melalui non litigasi tidak mempunyai persyaratan-persyaratan formal sebab bentuk dan tata cara penyelesaian sengketa diserahkan sepebuhnya kepada para pihak

Pada pasal 1338 KUHperdata mengandung asas kebebasan berkontrak artinya “ setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuk , isi dan pada siapa perjanjian itu di tunjukan”. Kebebasan berkontrak ini adalah salah satu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Dan juga suatu bentuk perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Pada hakikatnya perjanjian berisi kehendak para pihak mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan. Asas kejujuran merupakan asas bagi setiap perjanjian sehingga harus di penuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Apabila asas ini tidak dikehendaki maka perjanjian akan menyebabkan cacat kehendak, sebagaimana dari seluruh ketentuan dasar yang mengatur dalam pasal 1320-1329 KUHperdata <sup>176</sup>.

Jika ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka ada

a. Batal demi hukum

Yaitu tidak terpenuhnya syarat objektif (pasal 1320 KUHperdata )

1. Perihal tertentu

---

<sup>176</sup>Selvi Harvia, S. Hukum Asuransi Prinsip Utmost Good Faith Dalam Perjanjian Asuransi Kerugian. *UIR Law Review*, 1(01),77

Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan

2. Kausa yang halal

Yang dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, tetapi isi atau maksud dari perjanjian

b. Dapat dibatalkan

Yaitu tidak terpenuhinya syarat subjektif sebagai berikut

1. Asas konsensualisme

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila ada kata sepakat dari kedua belah pihak, sepakat dari kedua belah pihak merupakan asas yang esensial dari hukum perjanjian

2. Cakap melakukan perbuatan hukum

Pasal 1329 s/d KUHperdata : “ setiap orang adalah cakap untuk melakukan perbuatan perikatan, kecuali jika UU menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap. Orang yang termasuk tidak cakap adalah orang yang belum dewasa dan mereka yang dibawa pengampuan.

c. Kontrak yang tidak dilaksanakan

Kontrak yang tidak begitu saja batal tetapi tidak dapat dilaksanakan, melainkan masih mempunyai status hukum. Contohnya, yang seharusnya dibuat secara tertulis tetapi dibuat secara lisan, kemudian kontrak tersebut ditulis oleh para pihak.

d. Sanksi administrative

Jika persyaratan tidak dipenuhi, maka mengakibatkan sanksi administratif terhadap salah satu pihak atau kedua belah pihak dalam kontrak tersebut

Dalam perjanjian jika salah satu pihak tidak menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajiban sesuai dengan perjanjian, maka akan timbul wanprestasi. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka akan menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Jika terjadi wanprestasi maka penyelesaian dilakukan sesuai dengan apa yang di perjanjikan.yang terpenting dalam perjanjian itu adalah kedua belah pihak melaksanakan apa yang telah disepakaati.

Pasal 1238 KUHperdata mengatur tentang wanprestasi yang berbunyi” debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu tertentu.<sup>177</sup>

Sebagai pedoman peneliti yang sama berdasarkan peneliti terdahulu yang dilakukan oleh Hanny Trie Hernanda tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Alat Berat Pada PT. Artha Putra Kencana Di Pekanbaru, maka dapat disimpulkan masyarakat boleh saja membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat para pihak yang berjanji selama perjanjian tersebut tidak menyimpang dari syarat pasal 1320 KUHperdata. Penyelesaian didalam penelitian ini dilakukan melalui jalur non litigati.<sup>178</sup>

Pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa pada PT.Artha Putra Kencana terlihat adanya permasalahan yang terjadi yaitu wanprestasi, penyewa yang

---

<sup>177</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238 Tentang Wanprestasi

<sup>178</sup> Skripsi Terdahulu Berjudul *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Alat Berat Pada PT.Artha Putra Kencana di Pekanbaru*

melakukan keterlambatan dalam melakukan pembayaran . keterlambatan pembayaran terjadi karena belum menerima sejumlah uang dari pencairan biaya proyek yang penyewa jalankan.

Menurut dirut PT.Artha Putra Kencana yaitu Alfian Rise Desdiantoro penyewa yang melakukan keterlambatan uang sewa akan dibicarakan secara musyawarah untuk mendapatkan solusi jalan keluar yang terbaik. Sesuai dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat PT.Artha Putra Kencana diterakan pada pasal 9 yaitu:

1. Apabila terjadi kelalaian pembayaran sewa, pemilik alat berat menarik alat dan penyewa tetap membayar sewa yang terutang
2. Apabila terjadi perselisihan dalam melaksanakan perjanjian ini, pemilik dan penyewa akan menyelesaikan secara musyawarah
3. Jika perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka penyelesaian selanjutnya dilakukan oleh kedua belah pihak di pengadilan Negeri Pekanbaru.

Disaat penyelesaian dilakukan dengan musyawarah, dan akhirnya mendapat jalan keluar, Bahwasanya penyewa bersedia membayar sisa dari uang sewa alat berat dan alat berat ditarik kembali oleh PT.Arta Putra Kencana.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Dari uraian-uraian yang penulis kemukakan di atas dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaannya perjanjian kerja sama sewa-menyewanya alat berat pada CV.Putra Ladon dengan petani di jalan Lintas Timur, Kecamatan Bandar Petalangan dapat dilihat dari beberapa Tahapan yaitu prakontrak, kontrak, dan pasca kontrak.. Tahap prakontraktual adalah tahapan awal dari sebuah perundingan antara pihak yang membuat. Dalam tahap ini biasa disebut juga tahap negosiasi atau perundingan atau kesepakatan awal sebelum memasuki kontrak yang sebenarnya,. Kontrak merupakan suatu perjanjian tertulis, yang berarti kontrak dianggap sebagai suatu pengertian yang lebih sempit dari sebuah perjanjian. Tahapan pascakontraktual merupakan tahapan pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian sengketa. Namun dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa antara CV.Putra Ladon terdapat wanprestasi yang terjadi. Yang mana pihak penyewa, menyewa alat berat selama 360 jam, jika dinilai perjamnya senilai Rp 200.000,- ( dua ratus ribu rupiah ), dengan total keseluruhan Rp. 72.000.000,- ( tujuh puluh dua juta rupiah ). Pihak penyewa telah membayar uang muka sebesar Rp. 30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah ) dan membayar sisa sebagianya sebesar Rp. 5.000.000,- ( lima juta rupiah )

setelah itu pihak penyewa tidak lagi membayar sisa sewa sesuai dengan perjanjian.

2. Penyelesaian perjanjian kerja sama sewa-menyewa alat berat antara CV.Putra Ladon dengan seorang petani di Kecamatan Bandar Petalangan, Kabupaten Pelalawan dilakukan melalui 2 jalur penyelesaian yaitu non litigasi dan litigasi. Non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan penyelesaian berkualitas tinggi, karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam. , Litigation ( pengadilan ), sebagian tugas besarnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil tugasnya adalah penangkalan sengketa dengan menjatuhkan penetapan pengadilan ( *deklaratoir* ) misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat dan lain lain

## B. SARAN

Berdasarkan hasil dari penelitian saran mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat pada CV.Putra Ladon adalah sebagi berikut :

1. Bagi pemilik CV.Putra Ladon agar menyempurnakan dari klausul-klausul perjanjian dengan bahasa dan format yang lebih professional, menyeimbangkan kedudukan penyewa dalam perjanjian sehingga tidak lemahnya kedudukan penyewa dalam perjanjian dan lebih

meningkatkan lagi kesiapan perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban yang harus dilakukan pemilik kepada penyewa. Sehingga tidak ada permasalahan atau kerugian baik dari segi waktu atau lainnya dalam pelaksanaan perjanjian ini.

2. Bagi penyewa agar lebih bertanggung jawab dengan kewajiban-kewajiban yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat tersebut agar tidak terjadinya perselisihan atau permasalahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2000
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni Bandung, 1993
- Anwas, Adiwilaga, *Pengantar Ilmu Pertanian*, Rineke Cipta, Jakarta, 1992
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancang Kontrak*, Raja Grafindo, Persada, Jakarta, 2010
- Ahmad Wardi Musclish, *Figih Muamalah*, Jakarta. Amzah. 2010
- Buana. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Palembang, PT Masmedis 2016
- Efendi, I.d *Pengantar Hukum Indonesia (PHI)*, : Rajawali Pers, Jakarta, 2015
- Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, Cet 1: Jakarta: Pt.Gramedia Pustaka Utama, 2004
- Handri, R, *Buku Pintar Tentang Jual Beli Dan Sewa Menyewa*. Pustaka Yustita, Jakarta, 2010
- Herlin Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenoktariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010
- \_\_\_\_\_, *Azas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya, 2010
- Harahap, M. Y. *Segi- Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986

*Hasim,S. Pengantar Hukum Perdata Tertulis ( BW). Jakarta: Sinar Grafika 2001*

*Irawan Soerodjo, Hukum Perjanjian dan Pertanahan Perjanjian Buil, Operate and Transfer ( BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik dan Praktek, Yogyakarta,Laksbang Presindo, 2016*

*Ishaq,Penghantar Hukum Indonesia (PHI ) , PT. Raja Grafinda Persada , Jakarta , 2014*

*Ida Bagus Wyasa Putra, Hukum Kontrak International The Law Of International Contract, Bandung, Refika Aditama, 2017*

*Kansil,Penghantar Hukum Indonesia, PT. Rineka Cipta , Jakarta , 2014*

*Listianingsih(ed), I , D , Hukum Perikatan. Sinar Grafika . Jakarta, 2016*

*Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum ( SuatuPengantar ).Yogyakarta Liberty, 1986*

\_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar , edisi keempat , cetakan ke -1 , Liberty , Yogyakarta , 1996*

*Salim H.S. Hukum Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika. 2011*

*Mariam Daruz Badruzman, Asas-Asas Hukum Perikatan,FH USU,Medan,1970*

*Muhammad,A,K,Hukum Perdata Indonesia.: Citra Aditya Bakti,Bandung, 1993*

*Marzuki P.M. Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Prenada Media Group, 2009*

*Munir Fuady. Pengantar hukum bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global, PT. Citra Aditya Bakti,Bandung,2008*

*Meriana Utama dan Arfiana Novera. Dasar-Dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase,Cet I. Malang : PT.Tunggal Mandiri.2014*

*M.Yahya Harahap,Segi-Segi Hukum Perjanjian,Alumni,Bandung, 1982*

*Mahadi. (1985). Hukum Sebagai Sarana Mensejahterakan Masyarakat. Medan: USU pers.*

*Nindyo Pramono,Hukum Komersil,Pusat Penerbit UT,Jakarta, 2003*

*Prodjodikoro R, Azas- Azas Hukum Perjanjian , Mandar Maju , Bandung , 1997*

*Purwoko, S , W Catatan Hukum Seputar Perjanjian Kredit Dan Jaminan. : Nine Seasons. Jakarta ,2011*

*R.Subekti,Hukum Perjanjian,Pembimbing Masa,Jakarta 1979,cet ke-IV*

*R.Subekti, Hukum Perjanjian, Praditya Paramitra, Jakarta. 1987*

\_\_\_\_\_.*Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermassa , Jakarta , 2010*

\_\_\_\_\_.*Kitap Undang- Undang Hukum Perdata, PT. Balai Pustaka , 2012*

\_\_\_\_\_.*Aneka Perjanjian, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014*

*R.Soeroso.Perjanjian Dibawah Tangan , Sinar Grafika , Jakarta , 2010*

*Raharjo, Buku Pintar Transaksi Jual Beli Dan Sewa-Menyewa, 2010*

Rochmanhadi , *Alat – Alat Berat Dan Penggunaanya* . Penerbit Departemen Pekerjaan Umum , Jakarta ,1992

Surayin, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung ,2005

Syafrinaldi ,*Buku Panduan Penulisan Skripsi* , UIR Pres , Pekanbaru 2014

Syafrinaldi,*Buku Panduan Penulisan Skripsi*.UIR Press. Pekanbaru , 2017

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberti 1993

Sutekti,*Metodologi Penelitian Hukum ( filsafat , teori , dan praktik )*, PT. RajaGrafindo Persada , Depok , 2018

Su Saliman.*Hukum Bisnis Perusahaan* . Jakarta: PT. Intermedia. 1996

Soeroso, R. *Perjanjian Dibawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010

Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003

Tjiitrosudibio , *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* . Jakarta : Pradnya Paramita

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

Wirjono Prodjokiro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, P.T Bale, Bandung, 1986

\_\_\_\_\_,*Hukum Perdata Tentang Persetujuan* , Sumur Bandung,Bandung, 1995

Widjaja, K , M. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* ,PT. Raja Grafindo Persada.Jakarta, 2003

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet II*, Bandung : Alumni, 1986

### **B. Undang – Undang**

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

*Peraturan Daerah Provinsi Riau No 8 Tahun 2000 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah*

### **C. Artikel dan Jurnal**

Asiyanto,2008:1,*Manajemen Alat Berat Untuk Kontruksi*,Pradya Pramitra Jakarta,(Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.15, No 3 2015

Admiral,2018, *Aspek Hukum Kontrak. Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing*, 02, 397-403

Santri, S.H, *Pelaksanaan Prinsip Subrogasi Pada Asuransi Kendaraan Bermotor Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Dagang*, UIR Law Review,2018,02,354-

Rostiyanti.Alat Berat Untuk Kontruksi, 2002

Jurnal STIE Semarang, Vol 4, N0 2, Edisi Juni 2012 ( ISSN : 2252- 7826 )

Rochmanhadi, Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil, Optimalisasi Penggunaan Alat Berat Pada Pekerjaan Galian Tanah, 1985

R rachmadi usman , “*Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*” Makalah ini disampaikan dalam Acara Farum Dialog tentang Alternative Dispute Resolution (ADR) yang diselenggarakan oleh Tim Pakar Hukum Departemen Kehakiman dan Asia Foundation, Jakarta, 1995, hlm 1aharjo , 2010, hal 15

Selvi Harvia. *Hukum Asuransi Prinsip Utmost Good Faith Dalam Perjanjian Asuransi Kerugian*. UIR Law Review, 1(01),77

#### **D. Internet**

Trianash, T. (2015, november 6). Retrieved januari 20, 2020, from <http://titinrianash.blogspot.co.id>

<https://media.neliti.com/media/publications/242256-kedudukan-perjanjian-sewa-menyewa-tanah-6c6f2d9f.pdf>

369,[http://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlev.2018.vol2\(02\).2073](http://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlev.2018.vol2(02).2073)

<https://suduthukum.com/2017/07/resiko-dalam-sewa-menyewa.html>

<http://vanezintania.wordpress.com/2018/01/08/pembatalan-dan-pelaksanaan-perajakan, diunduh 08 Januari 2018.>

<https://media.neliti.com/media/publications/9080-ID-perbandingan-hukum-penyelesaian-sengketa-secara-mediasi-di-pengadilan-dan-di-lua.pdf>