

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA – MENYEWA ALAT BERAT
PADA PT. ARTHA PUTRA KENCANA
DI PEKANBARU**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Riau
Pekanbaru*



OLEH

HANNY TRIE HERNANDA
151010126

**FAKULTAS HUKUM
JURUSAN HUKUM PERDATA
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
2019**

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Yang Bertanda Tangan di bawah ini :

Nama : HANNY TRIE HERNANDA
NPM : 151010126
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Tempat/Tanggal Lahir : PEKANBARU / 05 DESEMBER 1997
Alamat Rumah : JALAN GURU NO 7
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA –
MENYEWA ALAT BERAT PADA PT. ARTHA
PUTRA KENCANA DI PEKANBARU

dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain sertasepengetahuan saya Skripsi ini juga belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti Skripsi ini merupakan hasil karya orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 6 Maret 2019
Yang menyatakan,



HANNY TRIE HERNANDA

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



Fakultas Hukum
Universitas Islam Riau

Sertifikat

No. Reg : (no. 042) / (kode.ij) UPM.FHUIR/2019
1087981406 / 24%

Sertifikat Originalitas Penelitian

Menyatakan Bahwa :

Hanny Trie Hernanda

151010126

Dengan Judul :

Pelaksanaan Perjanjian Sewa - menyewa Alat Berat Pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru

Telah Lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 5 Maret 2019

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau



Dr. Sarizki Febrianto, S.H., M.H., C.L.A



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO.217/SK/BAN-PT/Ak - XVI/S/X/2013

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Hanny Trie Hernanda
NPM : 151010126
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Pembimbing I : Dr. Admiral S.H.,M.H
Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto S.H.,M.H
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sewa – menyewa Alat Berat Pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru

| Tanggal | Berita Bimbingan | PARAF | |
|------------|---|---------------|--------------|
| | | Pembimbing II | Pembimbing I |
| 11-02-2019 | - Latar belakang buat dari hal umum ke khusus | | |
| 13-02-2019 | - Kata kunci abstrak dan penuhkan | | |
| 15-02-2019 | - Pertanyaan mengenai perseroan terbatas dan azas – azas dalam perjanjian | | |
| 18-02-2019 | - Rapikan daftar isi dan koreksi BAB I | | |
| 20-02-2019 | - Pertanyaan mengenai konsep perlindungan hukum (kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan) | | |
| 22-02-2019 | - Tambah jurnal | | |

Dokumen ini adalah Arsip Miilik :

| | | | |
|------------|--|--|---|
| 25-02-2019 | - Mensitasi jurnal hukum |  | |
| 26-02-2019 | - Acc pembimbing II lanjutkan ke pembimbing I |  | |
| 26-02-2019 | - Melihat hasil revisi pembimbing II | |  |
| 27-02-2019 | - Perbaiki cover, judul dengan format piramida terbalik | |  |
| 28-02-2019 | - Perbaiki sub judul dan istilah asing ubah menjadi cetak miring | |  |
| 01-03-2019 | - Peringkas kesimpulan dan saran | |  |
| 02-03-2019 | - Rapikan daftar pustaka | |  |
| 04-03-2019 | - Penambahan jurnal | |  |
| 05-03-2019 | - Cek tumit | |  |
| 05-03-2019 | - Acc pembimbing I dapat dlanjutkan buat berita acara | |  |

Pekanbaru, 12Maret 2018

Mengetahui :

An. Dekan



Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Wakil Dekan I



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM**



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO.217/SK/BAN-PT/Ak - XVI/S/X/2013

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA – MENYEWAWA ALAT BERAT PADA
PT. ARTHA PUTRA KENCANA DI PEKANBARU**

**HANNY TRIE HERNANDA
NPM:151010126**

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Admiral S.H., M.H

Dr. Surizki Febrianto S.H., M.H

Mengetahui :
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Miilik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 256/Kpts/FH/2018
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan 1 Menunjuk
- | | |
|--------------------|--|
| Nama | : Dr. Admiral, S.H., M.H. |
| NIP/NPK | : 08 01 02 332 |
| Pangkat/Jabatan | : Penata / III/c |
| Jabatan Fungsional | : Lektor |
| Sebagai | : Pembimbing I Penulisan Skripsi mahasiswa |
-
- | | |
|-----------------------|--|
| Nama | : HANNY TRIE HERNANDA |
| NPM | : 15 101 0126 |
| Jurusan/program studi | : Ilmu Hukum/Hukum Perdata |
| Judul skripsi | : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT BERAT PADA PT. ARTHA PUTRA KENCANA DI PEKANBARU |
- 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 3 September 2018
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 256/Kpts/FH/2018
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing I dan II yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing I dan II yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.
NIP/NFK : 16 07 02 546
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing I Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : HANNY TRIE HERNANDA
NPM : 15 101 0126
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN ALAT BERAT PADA PT. ARTHA PUTRA KENCANA DI PEKANBARU
 - 2 Tugas-tugas pembimbing I dan pembimbing II adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 3 September 2018
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

- Tembusan : Disampaikan kepada :
1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
 2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
 3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 003 / KPTS / FH-UIR / 2019
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor :
117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | | |
|---------------|---|--|
| N a m a | : | Hanny Trie Hernanda |
| N.P.M. | : | 151010126 |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : | Pelaksanaan Perjanjian Sera-menyewa alat Berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru |

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

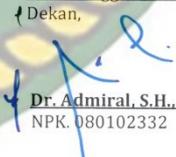
- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Dr. Admiral, S.H., M.H | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H | : | Sekretaris merangkap penguji sistematika |
| Lidia Febrianti, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Raja Febrina Z, S.H., M.H | : | Notulis |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 12 Maret 2019

Dekan,


Dr. Admiral, S.H., M.H
NPK. 080102332

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM**



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : lawuir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 003 /KPTS/FH-UIR/2019 Tanggal 12 Maret 2019, pada hari ini Kamis tanggal 14 maret 2019 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Hanny Trie Hernanda
N P M : 151010126
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sera-menyewa alat Berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru
Tanggal Ujian : 14 Maret 2019
Waktu Ujian : 09.00 - 10.00 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK :
Predikat Kelulusan :

Ketua

Sekretaris

Dr. Admiral, S.H., M.H

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Dosen Penguji

Tanda Tangan

1. Dr. Admiral, S.H., M.H
2. Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H
3. Lidia Febrianti, S.H., M.H

1.
2.
3.

Notulen

4. Raja Febrina Zaharnika, S.H., M.H

Pekanbaru, 14 Maret 2019
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332



Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Miik :



Artha Putra Kencana
General Construction & Supplier

PT. Artha Putra Kencana
Jl. Banda Aceh No. 44 B
Pekanbaru - Riau

☎ 0812 686 2412
✉ arthaputrakencana@yahoo.com
🌐 artha_group

SURAT PERJANJIAN SEWA – MENYEWAKAN ALAT BERAT

Pada tanggal 18 Oktober 2017 yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Alfian Rise Desdiantoro
Jabatan : Dirut PT. ARTHA PUTRA KENCANA
Alamat : Jalan Banda Aceh No. 44b
Selanjutnya disebut sebagai pihak pertama atau pemilik

Nama : Randy Dhanesa Mahardika
Perusahaan : CV. NUANSA BENING
Alamat : Pandan Sakti 1 No 6
Selanjutnya disebut pihak kedua atau penyewa

Dengan ini pihak pertama menyewakan 1 (satu) unit alat berat kepada pihak kedua dengan spesifikasi alat berat sebagai berikut:

Jenis : Vibro Compactor
Type : PC 200
Merk : HITACHI
Tahun : 2014
Lokasi : Parit Surau Desa Tekulai Hulu Indragiri Hilir

Dengan ini kedua belah pihak telah menyetujui syarat – syarat yang tercantum di dalam pasal – pasal dibawah ini :

PASAL I

1. Harga sewa alat berat tersebut diatas adalah : Rp. 180.000,-/jam (seratus delapan puluh ribu rupiah per jam)
2. Harga tersebut belum termasuk pajak yang mungkin timbul dengan adanya kontrak sewa ini.
3. Biaya mobilisasi dan demobilisasi alat dari atau ke pool ARTHA PUTRA KENCANA ke lokasi sebesar Rp. 10.000.000,- ditanggung oleh penyewa

PASAL 2

1. Kerja maksimum adalah 8 (delapan) jam / hari.
2. Kelebihan hari kerja / jam kerja dari batas maksimum, dibayar oleh penyewa sesuai dengan hitungan basis per hari/jam.
3. Jam kerja adalah pukul 08:00 s/d 17:00 .
4. Jam lembur adalah jam kerja sebelum pukul 08:00, jam kerja antara pukul 12:00 s/d 13:00, dan jam kerja sesudah pukul 17:00.
5. Penyewa membayar uang lembur sebesar Rp. 25.000,- / jam.

PASAL 3

1. Keamanan alat selama berada dilokasi sepenuhnya menjadi tanggungan penyewa.
2. Kehilangan alat atau komponen alat (spare part) selama berada di lokasi penyewa ditanggung dan diganti sepenuhnya oleh penyewa.

PASAL 4

1. Jika alat tidak berkerja karena beberapa komponen alat (spare part) hilang selama berada dilokasi penyewa, maka hari sewa tetap berjalan dan penyewa harus membayar sewa alat sampai alat tersebut berkerja kembali.
2. Jika alat tidak berkerja yang disebabkan kerusakan, maka hari kerja diganti keesokan harinya
3. Jika alat rusak kami akan segera mengirimkan mekanik kelokasi setelah menerima berita dari penyewa
4. Jika alat tidak berkerja karena hujan atau gangguan alam lainnya atau karna tidak ada bahan bakar atau disuruh stand-by oleh penyewa, maka hari kerja tidak akan diganti.

PASAL 5

1. Pemilik menyediakan operator dan pengawas yang terampil untuk mengoperasikan alat berat berdasarkan perintah dan petunjuk dari penyewa.
2. Gaji operator dan pengawas ditanggung oleh pemilik.

PASAL 6

1. Pengawas mengisi laporan kerja harian, dilaporkan kepada petugas dari penyewa setiap harinya untuk diperiksa dan setelah titandatangani lembaran asli diserahkan kepada pemilik untuk keperluan referensi yang akan dipergunakan untuk perhitungan sewa alat.

PASAL 7

1. Penyewa harus menyediakan bahan bakar yang bersih, pemilik menyediakan oli untuk penggantian rutin sesuai dengan jadwal perawatan alat.
2. Penyewa menyediakan makan operator dan pengawas.

3. Penyewa menyediakan uang harian kepada pengawas sebesar Rp. 100.000,-/hari
4. Penyewa menyediakan pemondokan untuk operator dan pengawas

PASAL 8

1. Pembayaran pertama sebesar harga sewa 100 (seratus) jam sebesar Rp. 18.000.000 (delapan belas juta ribu rupiah) dan biaya mobilisasi demobilisasi alat dibayar oleh penyewa pada saat kontrak ditandatangani.
2. Pembayaran selanjutnya dilakukan sebelum masa sewa pertama berakhir.

PASAL 9

1. Apabila terjadi kelalaian pembayaran sewa, pemilik berhak menarik alat dan penyewa tetap membayar sewa yang terhutang.
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 Negri Pekanbaru.

Demikianlah SURAT PERJANJIAN SEWA – MENYEWAWA ALAT BERAT ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan salah satunya di pegang oleh masing – masing pihak setelah diberi materai dan ditandatangani pada tanggal yang tersebut dalam surat perjanjian.

PIHAK KEDUA / PENYEWAWA




(RANDY DHANESA MAHARDIKA)
CV. NUANSA BENING

PIHAK PERTAMA / PEMILIK
PT. ARTHA PUTRA KENCANA


Artha Putra Kencana

(ALFAN RISE DESDIANTORO)
Dirut

ABSTRAK

Perjanjian sewa – menyewa adalah persetujuan untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang yang dimiliki pihak pertama (pemilik) kepada pihak kedua (penyewa) dengan membayar atas kenikmatan barang tersebut. Perjanjian sewa – menyewa Alat berat timbul karna Alat berat adalah alat yang digunakan untuk membantu manusia dalam melakukan pekerjaan pembangunan. Alat berat dalam proses pembangunan memiliki posisi yang sangat penting untuk memudahkan pekerjaan yang dilakukan oleh manusia karena dapat mempercepat proses pekerjaan. Pada perjanjian sewa menyewa para pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masing, dimana hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian. dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana masih belum berjalan dengan baik, timbul permasalahan dimana penyewa melakukan wanprestasi terhadap yang menyewakan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru dan bagaimana penyelesaian atas terjadinya Wanprestasi pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru.

Metode penelitian yang digunakan adalah *Observational Research* yaitu dengan cara survey meninjau langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data yaitu wawancara yang dihubungkan dengan peraturan perundang – undangan dan pendapat para ahli serta dasar perjanjian sewa – menyewa yang sudah ada. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang rumusan masalah.

Hasil penelitian yang dilakukan penulis, Pelaksanaan perjanjian ini terlihat belum sesuai dengan isi perjanjian dikarenakan adanya biaya tambahan lain yang dikeluarkan oleh penyewa diluar dari yang tertera di dalam perjanjian. Masih belum maksimalnya perjanjian sewa – menyewa alat berat ini terlaksana dikarenakan masih adanya permasalahan yang timbul yaitu penambahan waktu secara sepihak terkadang oleh penyewa, porsir waktu yang dilakukan penyewa berpengaruh pada kondisi / ketahanan alat. Posisi penyewa masih terlihat lemah dikarenakan Dalam pelaksanaannya adanya kerugian waktu yang dialami oleh penyewa yaitu tidak akan digantinya hari kerja apabila alat berat tidak bisa berkerja atau difungsikan yang disebabkan oleh faktor cuaca dan tidak adanya kesedian mekanik oleh pemilik ketika alat berat mengalami kerusakan di tempat penyewa, terkadang mengakibatkan kerugian waktu juga bagi penyewa. Adapun Penyelesaian atas terjadinya Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru adalah yaitu penyewa yang melakukan keterlambatan uang sewa akan berakibat pada penarikan alat berat akan tetapi segala permasalahan masih akan dibicarakan secara musyawarah untuk mendapatkan solusi jalan keluar yang terbaik.

(kata kunci : perjanjian sewa – menyewa, alat berat dan wanprestasi)

ABSTRAC

A lease agreement is an agreement to provide a pleasure from an item owned by the first party (owner) to the second party (the tenant) by paying for the enjoyment of the item. A lease agreements of Heavy equipment arises because Heavy Equipment is a tool used to assist humans in carry out development work. Heavy equipment in the development process has a very important position to facilitate the work done by humans because it can speed up the work process. The lease agreement hires the parties to have their respective rights and obligations, where the rights and obligations must be fulfilled by the parties making the agreement. In the implementation of the lease agreement heavy equipment at PT. Artha Putra Kencana is still not going well, a problem arises where the tenant defaults on the lease.

The formulation of the problem in this study is how the implementation of heavy equipment leasing agreements at PT. Artha Putra Kencana in Pekanbaru and how to settle the Default at PT. Artha Putra Kencana in Pekanbaru.

The research method used is Observational Research, namely by surveying directly to the location of the study using a data collection tool, namely interviews that are linked to legislation and expert opinions and the basis of the existing lease agreement. The nature of this research is descriptive, which provides an overview of events that occur in a clear and detailed manner about the formulation of the problem.

The results of the research conducted by the author, the implementation of this agreement does not appear to be in accordance with the contents of the agreement because there are other additional costs incurred by the lessee than those stated in the agreement. The lease agreement is still not maximal renting these heavy equipment is carried out because there are still problems that arise, namely unilateral addition of time sometimes by the tenant, the portion of time that the tenant does affects the condition / durability of the tool. The tenant's position still looks weak because in the implementation there is a time loss experienced by the tenant, that is, it will not be replaced by the working day if the machine cannot work or function due to weather factors and the absence of mechanical availability by the owner when the equipment is damaged at the tenant's place sometimes resulting in loss of time also for tenants. As for Settlement of Defaults in the implementation of leasing agreements heavy equipment at PT. Artha Putra Kencana in Pekanbaru is that the tenant who delays the rent will result in the withdrawal of heavy equipment but all problems will still be discussed in deliberation to get the best solution.

(Lease Agreement, Heavy Equipment and Default)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dari lubuk hati teralamatkan kepada sang ilahi, atas izin – nya jugalah penyusunan skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Perjanjian Sewa – Menyewa Alat Berat Pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru** dapat terselesaikan di sebaik hikmah yang ada.

Tahapan di dalam penulisan serta penyusunan skripsi ini merupakan wujud *hablulminannas* yang terbina dengan baik, yaitu bersama para pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, arahan, serta semangat kepada penulis. Pada kesempatan ini, terucap terimakasih untuk :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., selaku rector Universitas Islam Riau dan sekaligus Penasehat Akademis penulis yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut ilmu pengetahuan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama perkuliahan.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan sekaligus pembimbing I yang telah bersedia menerima dan sekaligus mendidik penulis menjadi mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan telah banyak meluangkan waktu serta memberikan bimbingan, masukan, dan arahan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I bidang Akademis dan sekaligus Pembimbing II yang telah mendidik penulis dan

telah banyak meluangkan waktu serta memberikan bimbingan, masukan, dan arahan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III bidang Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
6. Ibu Desi Apriani, S.H., M.H. selaku Kepala Jurusan Hukum Perdata yang telah memberikan kesempatan dan banyak memberikan bimbingan, masukan dan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang tiada henti – hentinya dan sangat berharga kepada penulis, semoga jasa Bapak dan Ibu Dosen dibalas oleh Allah SWT.
8. Bapak dan Ibu pegawai Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan yang baik selama penulis menuntut ilmu pengetahuan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
9. Bapak Alfian Rise Desdiantoro selaku Dirut PT. Artha Putra Kencana dan Pihak Penyewa bapak Randy Dhanesa Mahardika sebagai Responden yang telah membantu penulis dalam memperoleh data untuk penulisan skripsi ini.

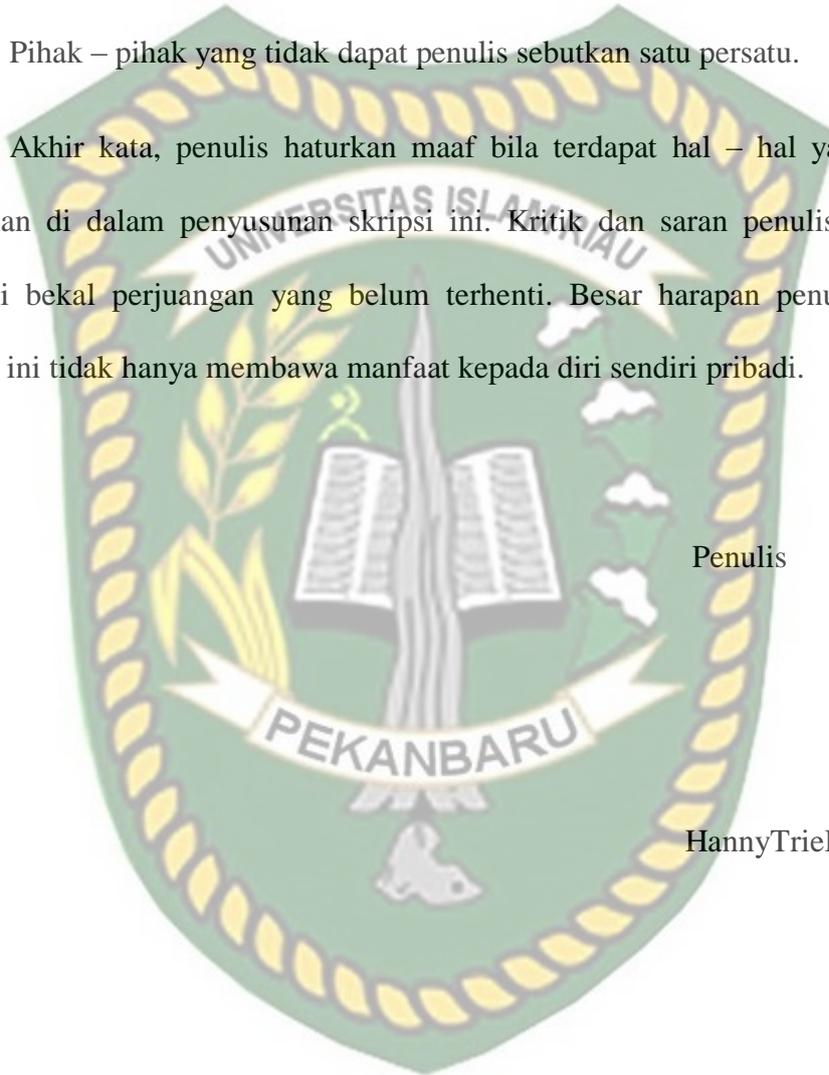
10. Kakak – kakak senior, rekan – rekan angkatan 2015 dan rekan HIMADATA 15 yang telah memberikan segala kritikan dan saran serta semangat kepada penulis.

11. Pihak – pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis haturkan maaf bila terdapat hal – hal yang kurang berkenan di dalam penyusunan skripsi ini. Kritik dan saran penulis harapkan, sebagai bekal perjuangan yang belum berhenti. Besar harapan penulis, bahwa skripsi ini tidak hanya membawa manfaat kepada diri sendiri pribadi.

Penulis

HannyTrieHernanda



DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| HALAMAN JUDUL | |
| SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT | |
| BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI | |
| TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI | |
| SK PENUNJUKAN PEMBIMBING I | |
| SK PENUNJUKAN PEMBIMBING II | |
| SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI | |
| BERITA ACARA MEJA HIJAU | |
| PERSEMBAHAN | |
| ABSTRAK | |
| KATA PENGANTAR | |
| DAFTAR ISI | |
| <u>BAB I PENDAHULUAN</u> | |
| Latar Belakang Masalah. | <u>1</u> |
| Rumusan Masalah..... | <u>7</u> |
| Tujuan dan Manfaat Penelitian..... | <u>7</u> |
| Tinjauan Pustaka..... | <u>8</u> |
| Konsep Oprasional. | <u>16</u> |
| Metode Penelitian. | <u>17</u> |
| <u>BAB II TINJAUAN UMUM</u> | |
| Tinjauan Umum Tentang perjanjian..... | <u>20</u> |
| Tinjauan Umum Tentang Sewa – Menyewa. | <u>35</u> |
| Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi..... | <u>48</u> |

BAB III HASIL PENELITIAN

Pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru. 54

Penyelesaian atas terjadinya Wanprestasi pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru. 67

BAB IV PENUTUP

Kesimpulan. 77

Saran. 78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Dalam kehidupan sehari – hari manusia merupakan makhluk yang saling berinteraksi satu sama lain, manusia sebagai makhluk sosial yang bermasyarakat tidak dapat hidup sendiri walaupun bisa saja seorang manusia mempunyai sifat menyendiri. Pada dasarnya kehidupan antara seseorang itu didasarkan pada adanya suatu “hubungan”, baik hubungan atas suatu kebendaan atau hubungan yang lain. Ada kalanya hubungan antara seseorang atau badan hukum itu tidak berjalan mulus seperti yang diharapkan, sehingga seringkali menimbulkan permasalahan hukum. Dalam hukum perdata orang adalah subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban, Pendukung hak dan kewajiban ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. manusia pribadi adalah segala alam, makhluk hidup ciptaan tuhan yang mempunyai akal, perasaan, kehendak. Sedangkan badan hukum adalah gejala yuridis, badan ciptaan manusia berdasarkan hukum (Muhammad, 1993, hal. 1). Hanya atas dasar pemahaman yang jelas tentang hubungan – hubungan yang terbentuk tata hukum tersebut bahwa hakikat hukum dapat dipahami sempurna (Kelsen, 2007, hal. 3).

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 (Efendi(ed), 2015, hal. 152). Hukum perdata pada hakikatnya merupakan hukum yang mengatur kepentingan antar warga perseorangan lainnya. Menurut H.F.A. Vollmar hukum perdata adalah hukum antara perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain dari dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan masyarakat yang pelaksanaannya diserahkan masing-masing pihak (Mertokusumo, 1986, hal. 101).

Hukum perdata adalah hukum yang berkaitan dengan subjek hukum, yang mana mempunyai hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lainnya yaitu orang dengan orang, orang dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum. Menurut KUH Perdata hubungan subjek hukum mengenai perikatan / perjanjian mengacu pada Pasal 1320 yaitu “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ;

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

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 ;

- a. “Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu;
- c. Tidak berbuat sesuatu”.

Selanjutnya dalam Pasal 1235 ayat (1) KUH Perdata, pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur, misalnya dalam jual beli, sewa menyewa, hibah, perjanjian gadai, hutang piutang dan sebagainya (Muhammad, 1993, hal. 202).

Objek adalah kebalikan dari subjek yaitu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian. Oleh karena itu, objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah ; hal yang diwajibkan kepada pihak – berwajib (debitur), dan hal, terhadap mana pihak-berhak (kreditur) mempunyai hak (Prodjodikoro R. , 2000, hal. 1).

Suatu perjanjian berdasarkan atas janji seorang subjek dan janji berdasarkan atas kemauan para pihak tersebut untuk berjanji. Maka dari suatu janji haruslah mencapai kata sepakat dari kedua belah pihak sebagai tanda menyetujui atau menyepakati suatu perjanjian yang telah dibuat atas suatu objek yang diperjanjikan. Dalam Pasal 1333 KUH Perdata “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Pada Pasal 1338 KUH Perdata mengandung asas kebebasan berkontrak yang artinya setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuk, isi dan pada siapa perjanjian itu ditunjukkan. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia (Tutik, 2008, hal. 229). Dari asas tersebut dapat disimpulkan masyarakat boleh membuat

perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat para pihak yang berjanji selama perjanjian tersebut tidak menyimpang dari syarat yang di bunyikan pada Pasal 1320 KUH Perdata. Pada hakikatnya perjanjian berisi kehendak para pihak mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan.

Sewa menyewa adalah salah satu dari bentuk perjanjian yang ada di dalam KUH Perdata. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata “sewa menyewa adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”. Waktu tertentu yang disebutkan dalam Pasal 1548 KUH Perdata berarti dalam sewa – menyewa, sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewakan, asalkan disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam, untuk satu hari, untuk satu tahun, dan sebagainya (Listianingsih(ed), 2016, hal. 179). Peraturan tentang sewa – menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari buku III KUH Perdata berlaku untuk segala macam sewa – menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena ‘waktu tertentu’ bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa – menyewa (Subekti R. , 1995, hal. 41).

Sewa menyewa merupakan suatu 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 (Listianingsih(ed), 2016, hal. 180). Dalam hal tersebut, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya. Penyerahan yang demikian hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya tersebut.

Objek dari sewa – menyewa adalah segala macam barang yang dapat di sewakan, perkataan “carter” yang berasal dari dunia perkapalan ditujukan kepada pemborong pemakaian sebuah kendaraan atau alat pengangkut (kapal laut, kapal terbang, mobil dan lain – lain) untuk suatu perjalanan tertentu, dengan pengemudinya yang akan tunduk pada perintah – perintah yang diberikan oleh si pencarter (Subekti R. , 1995, hal. 41).

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak – pihak baik debitur maupun kreditur (Listianingsih(ed), 2016, hal. 19). Dalam perjanjian apabila salah satu pihak tidak menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian, maka akan timbul wan prestasi. Jika salah satu pihak melakukan wan prestasi maka akan menimbulkan kerugian pada satu pihak lainnya. Jika wanprestasi dilakukan oleh salah satu pihak maka diselesaikan sesuai dengan yang tertera didalam perjanjian. Dalam perjanjian yang terpenting adalah kedua belah pihak melaksanakan apa yang telah di perjanjikan dan disepakati. Dalam Pasal 1238 KUH Perdata mengatur tentang wanprestasi yang berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau denga akta

sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu tertentu”.

Dalam perjanjian tentu mempunyai suatu hal yang dijadikan sebagai objek perjanjian, dalam perjanjian tersebut telah disepakati hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat. Pada PT. Artha Putra Kencana yang bergerak di bidang *General Constriction and supplier*. Perusahaan tersebut menyediakan penyewaan salah satu aset milik perusahaanyaitu alat berat. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat yang dilaksanakan, PT. Artha Putra Kencana menggunakan asas dalam perjanjian yaitu asas kebebasan dalam berkontrak. Yang artinya bahwa setiap orang berhak memperoleh apa yang dikehendaknya (Listianingsih(ed), 2016, hal. 45).

Dalam perjanjian tentu harus mempunyai keseimbangan antara pihak satu dengan pihak dua atau dalam perjanjian sewa – menyewa yaitu antara penyewa dan pemilik. Dalam perjanjian sewa – menyewa alat berat yang ada pada PT. Artha Putra Kencana terlihat masihbelum seimbangny kedudukan antara penyewa dengan pemilik. Terlihat masih adanyaterjadi permasalahan yang timbul pada pelaksanaannya,Dalampelaksanaan perjanjian tersebut permasalahan yang terjadi disebabkan penyewa maupun pemilik. Masalah yang timbul seperti keterlambatanmekanik bila terjadi kerusakan oleh pemilik ke lokasi penyewa. Tindakan penyewa yang menyebabkan kerusakan pada alat dan adanya keterlambatan pembayaran yang dilakukan penyewa yang menimbulkan hak dari pemilik untuk menarik alat dan penyewa tetap harus membayar biaya sewa yang terhutang.

Berdasarkan uraian yang telah penulis paparkan diatas, penulis tertarik untuk meneliti lebih konkrit lagi tentang berbagai hal yang berkaitan dengan judul, ‘Pelaksanaan Perjanjian Sewa – Menyewa Alat Berat Pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru’

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru?
2. Bagaimana penyelesaian atas terjadinya Wanprestasi pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui penyelesaian atas terjadinya Wan Prestasi pada perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru.

2. Manfaat Penulisan

Sedangkan manfaat dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai sarana memperluas dan mengembangkan ilmu pengetahuan, terutama bagi penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan selama menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
2. Dapat memberikan pandangan kepada masyarakat terhadap pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa dan penyelesaian atas terjadinya Wan Prestasi.

D. Tinjauan Pustaka

Hukum adalah suatu sistem yang dibuat manusia untuk membatasi tingkah laku manusia agar tingkah laku manusia dapat terkontrol , hukum adalah aspek terpenting dalam pelaksanaan atas rangkaian kekuasaan kelembagaan, Hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat. Oleh karena itu setiap masyarakat berhak untuk mendapat pembelaan didepan hukum sehingga dapat di artikan bahwa hukum adalah peraturan atau ketentuan-ketentuan tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur kehidupan masyarakat dan menyediakan sanksi bagi pelanggarnya. Pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan.

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata bahwa “perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang – undang”. Dengan demikian, berarti 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 (Efendi(ed), 2015, hal. 196 - 197).

Dalam ilmu pengetahuan hukum perdata, perikatan diartikan sebagai hubungan hukum yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak didalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu (Maryam Darus Badruzaman, Tanpa Tahun, hal. 1). Menurut Hofmann dalam R. setiawan berpendapat perikatan itu adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek – subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang dari padanya mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara – cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu (Tutik, 2008, hal. 198).

Didalam hukum perdata perkataan “orang” (*person*) merupakan subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban. Selain manusia sebagai subjek hukum terdapat juga badan – badan atau perkumpulan – perkumpulan yang dipandang sebagai subjek hukum yang mempunyai hak – hak dan melakukan perbuatan – perbuatan hukum seperti manusia. Badan hukum mempunyai tujuan dan kekayaan sendiri terpisah dari kekayaan orang – orang yang mengurus badan hukum tersebut. PT (Perseroan Terbatas) merupakan badan hukum yang bertujuan memperoleh laba yang terdiri dari perusahaan swasta. Perseroan terbatas (PT) adalah suatu badan hukum untuk menjalankan usaha yang memiliki modal terdiri dari saham-saham, yang pemiliknya memiliki bagian sebanyak saham yang dimilikinya (https://id.wikipedia.org/wiki/Perseroan_terbatas diakses pada tanggal 12 Maret 2018). Karena modalnya terdiri dari saham-saham yang dapat

diperjualbelikan, perubahan kepemilikan perusahaan bisa dilakukan tanpa perlu membubarkan perusahaan. Perseroan terbatas merupakan badan usaha dan besarnya modal perseroan tercantum dalam anggaran dasar. Kekayaan perusahaan terpisah dari kekayaan pribadi pemilik perusahaan sehingga memiliki harta kekayaan sendiri. Setiap orang dapat memiliki lebih dari satu saham yang menjadi bukti pemilikan perusahaan. Pemilik saham mempunyai tanggung jawab yang terbatas, yaitu sebanyak saham yang dimiliki.

Dalam hukum terdapat hukum perdata yang mengatur mengenai perjanjian yang terdapat di dalam KUH Perdata pada buku III tentang perikatan. Dalam 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 (Listianingsih(ed), 2016, hal. 42). Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut hendak memperlihatkan bahwa suatu perjanjian adalah (Widjaja, 2003, hal. 7):

1. Suatu perbuatan;
2. Sekurangnya dua orang;
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Menurut Subekti (2001, hal. 36), suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut R. Setiawan (1987, hal. 49) bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam hal suatu perhubungan hukum mengenai suatu benda, hukum B.W. membedakan hak terhadap benda (*zakelijk recht*) dari pada hak terhadap orang (*persoonlijk recht*), sedemikian rupa bahwa, meskipun suatu perjanjian (*verbinten*) adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dengan orang, lebih tegasnya lagi antara seorang tertentu dan orang lain tertentu. Artinya hukum B.W. tetap memandang suatu perjanjian sebagai perhubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, berwajib untuk melakukan suatu hal, dan orang lain tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu (Prodjodikoro R. , 2000, hal. 7).

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat empat syarat sahnya membuat suatu perjanjian, yaitu (Purwoko, 2011, hal. 3 - 7):

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya Dengan sepakat atau juga dinamakan persetujuan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai substansi perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak, juga dikehendaki pihak yang lain, begitu pula sebaliknya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian Subjek yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dinyatakan dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUH Perdata menegaskan antara lain bahwa orang-

orang yang belum dewasa dan ditaruh dibawah pengampuan dinyatakan tidak cakap untuk membuat dan menandatangani perjanjian.

3. Mengenai suatu hal tertentu Syarat ketiga sahnya perjanjian menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan, serta hak dan kewajiban kedua belah pihak. Terkait dengan perjanjian kredit, harus disebutkan dengan jelas, antara lain besarnya pinjaman yang didapat debitor, tujuan kredit, jangka waktu pengembalian kredit, besarnya bunga dan biaya yang dibebankan, tata cara pencairan kredit, tata cara pembayaran pokok kredit dan bunga, hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan debitor, jaminan, kondisi lalai, dan lain-lain.
4. Suatu sebab yang halal Syarat keempat sahnya perjanjian adalah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain bahwa isi atau substansi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dua syarat pertama diatas digolongkan sebagai syarat subjektif karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir digolongkan syarat objektif karena mengenai perjanjian itu sendiri. Terhadap syarat subjektif yang tidak terpenuhi, salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan, sedangkan bila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Kondisi ini diartikan bahwa dari semula tidak pernah disepakati suatu perjanjian dan tidak pernah timbul perikatan itu antara para pihak. Terdapat beberapa unsur unsur perjanjian antara lain :

1. Pihak-Pihak (Subjek)

2. Sifat Perjanjian
3. Tujuan Perjanjian.
4. Prestasi
5. Bentuk Perjanjian
6. Syarat Perjanjian

Dalam KUH Perdata perjanjian sewa – menyewa diatur dari Pasal 1548 KUH Perdata sampai dengan 1600 KUH Perdata. KUH Perdata mengartikan sewa – menyewa adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sewa – menyewa merupakan suatu 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 pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak lainnya membayar harga (Listianingsih(ed), 2016, hal. 179). Dalam perjanjian kedua belah pihak baik penyewa dan yang menyewakan sama – sama mempunyai kewajiban yang harus dijalankan. Pihak yang menyewakan berkewajiban :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.

3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang ten tram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Dan bagi si penyewa berkewajiban :

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang ‘Bapak rumah yang baik’ (artinya :merawat seakan – akan itu barang kepunyaan nya sendiri), sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu – waktu yang telah ditentukan.

Dalam perjanjian jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi nya sebagaimana yang sudah di perjanjikan maka pihak tersebut telah melakukan wan prestasi. Wan prestasi adalah tidak terpenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor (Tutik, 2008, hal. 206). Ada 4 akibat adanya wanprestasi yaitu:

1. Perikatan tetap ada
2. Debitor harus membayar ganti rugi kepada kreditor (Pasal 1243 KUH Perdata)
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitor jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbale balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya (Pasal 1266 KUH Perdata.

Berdasarkan penelitian terlebih dahulu yang berkaitan dengan sewa – menyewa yaitu :

1. Maya Intan Pratiwi pada tahun 2014 yang berjudul ‘’ Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa – menyewa mobil antara penyewa dengan CV. Rahmat Jaya Rent Car di kota Pekanbaru‘‘
2. Kenny Plorian pada tahun 2017 yang berjudul ‘’Pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat di PT. Andalan Indo Mustika Pekanbaru ‘‘
3. Nur Fadila pada tahun 2018 yang berjudul ‘’ Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa – menyewa mobil antara penyewa dengan CV. Berjaya Malindo Rent Car ‘‘

Penelitian yang terdahulu memiliki perbedaan dengan penelitian ini yakni perbedaan tersebut terletak pada objek perjanjian sewa menyewa, tahun penelitian, permasalahan yang diteliti serta lokasi penelitian. Peneliti meyakini belum pernah dilakukan penelitian sebelumnya terkait objek penelitian di lokasi peneliti ini, apabila diluar pengetahuan peneliti ternyata telah ada penelitian serupa, diharapkan penelitian ini menjadi pelengkap literatur dibidang hukum perdata khususnya dalam perjanjian sewa - menyewa serta menambah wawasan yang sudah ada.

E. Konsep Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman pada penelitian ini penulis merasa perlu memberikan batasan pengertian sesuai judul penelitian tersebut di atas sebagai berikut :

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

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Listianingsih(ed), 2016, hal. 42).

Perjanjian sewa – menyewa adalah persetujuan untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang yang dimiliki pihak pertama (pemilik) kepada pihak kedua (penyewa) dengan membayar atas kenikmatan barang tersebut.

Alat berat adalah mesin berukuran besar yang didesain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah dan memindahkan bahan bangunan.

Perseroan terbatas (PT) adalah suatu badan hukum untuk menjalankan usaha yang memiliki modal terdiri dari saham-saham, yang pemiliknya memiliki bagian sebanyak saham yang dimilikinya

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti ini termasuk dalam golongan penelitian hukum Observasi (*Observational Research*) (Syafrialdi, 2017, hal. 15) yaitu dengan cara survey meninjau langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data yaitu wawancara.

Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bermaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, gejala – gejala

lainnya (Thamrin, 1996, hal. 10).Dilihat dari sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu dengan penulis mencoba memberikan gambaran tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru, dikarenakan didalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat masih belum berjalan lancar disebabkan kedua belah pihak.

3. Populasi dan Responden

Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama (homogen) (Thamrin, 1996, hal. 15). Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pihak pemilik dan1 penyewa yang melakukan wanprestasi dari 8 penyewa yang menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana pada bulan September 2017 – Februari 2018.

Teknik sensus adalah metode yang digunakan peneliti karena populasi yang kecil sehingga memungkinkan peneliti menggunakan populasi secara keseluruhan sebagai responden.

4. Sumber Data

1. Data Premier, adalah data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui responden atau sample langsung dengan alat pengumpul data mengenai :
 - a. Pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. ARTHA PUTRA KENCANA di Pekanbaru.

b. Penyelesaian atas terjadinya Wan Prestasi pada PT. ARTHA PUTA KENCANA di Pekanbaru.

2. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari literatur yang mendukung pokok masalah yang dibahas dan peraturan perundang – undangan.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Wawancara yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara penulis mengadakan tanya jawab secara langsung kepada pihak yang menyewakan dan pihak penyewa pada PT. Artha Putra Kencana yang harus disesuaikan dan mempunyai hubungan erat dengan masalah yang dibahas.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari wawancara yang kemudian dikumpulkan dan diklasifikasikan menurut masalah pokok, lalu dilakukan pengolahan data berdasarkan wawancara yang diuraikan dalam kalimat serta dengan membandingkannya dengan teori dan pendapat para ahli serta peraturan perundang – undangan yang berlaku dan menarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu penyimpulan dari hal – hal yang umum ke hal – hal yang khusus.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata “*ovreenkomst*” dalam bahasa belanda atau istilah “*agreement*” dalam bahasa inggris Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Prodjodikoro W. , Azas-Azas Hukum Perjanjian, 2000, hal. 4). Perjanjian adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara penghubungannya. Oleh karena itu perjanjian mengandung hubungan hukum antara perorangan/persoon adalah hubungan yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perundang – undangan (Dahlan, 2000, hal. 11). Pengaturan kontrak atau perjanjian lebih lanjut dapat dilihat pada Buku ke-III KUH Perdata tentang Perikatan (*verbinten*is), yang menyebutkan dan mengatur beberapa kontrak, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan dan perdamaian. Kontrak-kontrak yang disebut dan diatur pada Buku ke-III KUH Perdata ini kemudian dikenal dengan sebutan Kontrak Nominaat (Admiral, 2018).

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (Prodjodikoro W. , 1985, hal. 11). Perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum (Fuady, 2014, hal. 180). Dalam suatu perjanjian dikenal 3 (tiga) unsur, yaitu sebagai berikut (Ahmadi Miru, 2010, hal. 31-32):

1. Unsur Esensial.

Unsur Esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Contoh dalam jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga sebagai unsur esensial.

2. Unsur Naturalia.

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang – undang sehingga apabila tidak diatur para pihak dalam perjanjian, undang – undang yang akan mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian.

3. Unsur Aksidental.

Unsur Aksidentalitas merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak memperjanjiknya. Bagian – bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana undang – undang tidak mengaturnya.

Menurut Titik Triwulan Tutik (2008, hal. 223 - 224), dari perumusan perjanjian terdapat beberapa unsur perjanjian antara lain:

1. Pihak – pihak (subjek)

Pihak (subjek) dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Syarat menjadi subjek adalah harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum. KUH Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
- c. Pihak ketiga.

Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian – perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut (widjaja, 2010, hal. 165). “Menurut asas pribadi (Pasal 1315 jo. 1340), bahwa pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri, Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat tiga pihak, kecuali dalam apa yang disebut janji guna pihak ketiga

(*beding ten behoeve van derden*, Pasal 1317 KUH Perdata)”. Janji untuk pihak ketiga itu merupakan suatu penawaran (*offerte*) yang dilakukan oleh pihak yang meminta diperjanjikan hak (*stipulator*) kepada mitranya (*promissor*) agar melakukan prestasi kepada pihak ketiga. Stipulator tidak dapat menarik kembali perjanjian itu apabila pihak ketiga telah menyatakan kehendaknya menerima perjanjian itu.

2. Sifat Perjanjian.

Unsur yang paling penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan (kesepakatan) antara para pihak. Sifat persetujuan dalam suatu perjanjian disini haruslah tetap, bukan sekadar berunding. Persetujuan ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya. Yang ditawarkan dan dirundingkan tersebut pada umumnya mengenai syarat – syarat dan objek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing – masing pihak tentang syarat dan objek perjanjian, maka timbullah persetujuan, yang mana persetujuan ini merupakan salah satu syarat sah nya perjanjian.

3. Tujuan Perjanjian.

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan tidak dilarang oleh undang – undang.

4. Prestasi.

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi (*consideran* menurut hukum anglo saxon). Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat – syarat perjanjian.

5. Bentuk Perjanjian.

Bentuk perjanjian perlu ditentukan, karena adanya ketentuan undang – undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat lisan, artinya dengan kata – kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh para pihak (itu sudah cukup), kecuali jika para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta).

6. Syarat Perjanjian.

Syarat – syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat – syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat – syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

2. Asas – asas Perjanjian

“Dalam perjanjian terdiri dari 4 (empat) asas pokok yang tercantum Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa syarat sahnya

perjanjian yang pertama adalah sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya”.

Dari kedua ketentuan tersebut dapat ditarik 4 (empat) asas pokok perjanjian yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian. Kebebasan berkontrak ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

Asas yang erat kaitannya dengan isi dari perjanjian ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yaitu “suatu perjanjian yang dibuat secara persetujuan semua pihak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Menurut Salim H.S (2001, hal. 84), bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

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

2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme berarti kesepakatan berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, dinyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan dua belah pihak. Pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga

sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu atau perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan.

3. Asas pacta sunt servanda.

“Asas pacta sunt servanda adalah asas kepastian hukum yang maksud dari kepastian hukum tersebut adalah dapat dipertahankan sepenuhnya apabila kedudukan para pihak seimbang dan masing-masing pihak mempunyai kecakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Dasar dari asas ini ada dalam pasal 1338 KUHPerdara”.

4. Asas itikad baik.

Asas itikad baik adalah lebih kepada batin atau diri seseorang dalam perihal pelaksanaan perjanjian dalam hal ini para pihak harus saling jujur, terbuka, dan saling percaya tanpa adanya maksud – maksud tercela.

“Asas itikad baik ini memiliki 2 (dua) pengertian yakni pengertian asas itikad baik secara obyektif dan pengertian asas itikad baik secara subyektif yang antara lain pengertian dari keduanya adalah”:

- a. Pengertian asas itikad baik secara obyektif adalah itikad baik dalam pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat. Pelaksanaan asas itikad baik secara obyektif harus dibuat dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.
- b. Pengertian asas itikad baik secara subyektif merupakan sikap batin itikad baik para pihak dalam pelaksanaan perjanjian.

3. Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Dalam ilmu pengetahuan hukum perdata, suatu perjanjian memiliki jenis, antara lain: (Tutik, 2008, hal. 230 - 234)

1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.

Perjanjian timbal balik adalah 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 perjanjian dimana pihak I (yang menyewakan) memberikan izin dalam waktu tertentu kepada pihak II (si penyewa) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban pihak II membayar sejumlah uang sewanya.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Misalnya perjanjian hibah, hadiah dan lainnya.

2. Perjanjian Cuma – Cuma dan atas beban.

Perjanjian percuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri (Pasal 1314 KUH Perdata) dengan demikian, pada perjanjian ini hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja misalnya perjanjian hibah, perjanjian pinjam pakai.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan

antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasi dapat berupa kewajiban pihak lain, atau pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan).

3. Perjanjian bernama (*Benoemd*) dan tidak bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*).

Perjanjian bernama termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya, bahwa perjanjian – perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang – undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari – hari. Misalnya jual – beli, sewa – menyewa, dan lainnya. Perjanjian bernama jumlahnya terbatas dan diatur dalam BAB V sampai BAB XVIII KUH Perdata.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas dan nama disesuaikan dengan kebutuhan pihak – pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerja sama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan, dan lainnya. Perjanjian tidak bernama tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi lahirnya di dalam masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *patij otonomi*.

Tidak selalu dengan pasti untuk menyatakan apakah suatu perjanjian itu merupakan perjanjian bernama atau tidak bernama, karena ada perjanjian – perjanjian yang mengandung berbagai unsur sehingga

sulit mengklasifikasikan. Untuk hal itu KUH Perdata Pasal 1601 (c), memberikan pemecahan melalui tiga teori yaitu:

- a. Teori Absorpsi, menurut teori ini diterapkan ketentuan – ketentuan perundang – undangan dari pada perjanjian yang dalam persetujuan campuran tersebut paling menonjol.
 - b. Teori *Combinantie*, menurut teori ini perjanjian dibagi – bagi dan kemudian atas masing – masing bagian tersebut diterapkan ketentuan perundang – undangan yang berlaku untuk bagian – bagian tersebut.
 - c. Teori Generis, menurut teori ini ketentuan – ketentuan dari pada perjanjian – perjanjian yang terdapat dalam perjanjian campuran diterapkan secara analogis.
4. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator.

Perjanjian kebendaan (*zakelijk overeenkomst*), adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual – beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligator.

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Artinya, sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak – pihak. Pentingnya pembendaan ini adalah untuk mengetahui apakah perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

5. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata).

Perjanjian riil adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekali gus harus ada penyerahan nyata atas barangnya. Misalnya, jual – beli barang bergerak (Pasal 1754 KUH Perdata) dan lainnya. Perbedaan antara perjanjian konsensual dan riil ini adalah sisa dari hukum Romawi yang untuk perjanjian – perjanjian tertentu diambil alih oleh hukum perdata.

6. Perjanjian Publik.

Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Di antara keduanya terdapat hubungan atasan dan bawahan (*subordinated*), jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*), misalnya perjanjian ikatan dinas.

7. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa – menyewa) tapi juga menyajikan makanan (jual – beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham. Pertama, bahwa ketentuan – ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus

tetap ada (*contractus combinem*). Kedua, ketentuan – ketentuan yang dipakai adalah ketentuan – ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).

4. Syarat – syarat Perjanjian

Suatu perjanjian dikatakan sah dan karenanya akan menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku. Persyaratan – persyaratan hukum harus dipenuhi agar sebuah perjanjian ini sah dan mengikat. Syarat umum terhadap sahnya suatu perjanjian adalah seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang berlaku untuk semua bentuk dan jenis perjanjian yaitu :

1. Syarat Subjektif

Syarat subjektif adalah syarat yang berkaitan dengan subjek perjanjian.

Syarat subjektif perjanjian meliputi:

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “ cacat “ bagi perwujudan kehendak tersebut.

b. Kedua belah pihak harus cakap bertindak.

Cakap bertindak yaitu kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau wewenang

adalah orang dewasa (berumur 21 tahun atau sudah menikah). Sedangkan orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum menurut Pasal 1330 KUH Perdata meliputi anak dibawah umur (*minderjarigheid*), orang dalam pengampuan (*curandus*), dan orang – orang perempuan (istri).

2. Syarat Objektif.

Syarat Objektif adalah syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian.

Syarat Objektif perjanjian meliputi:

a. Adanya perihal tertentu.

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang – kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti akan ada. Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan yaitu:

1. Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
2. Barang – barang yang digunakan untuk kepentingan umum.
3. Dapat ditentukan jenisnya.
4. Barang yang akan datang.

b. Adanya sebab yang halal.

Sebab yang halal adalah ada sebab – sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Syarat tambahan terhadap sahnya suatu perjanjian yang juga berlaku terhadap seluruh bentuk dan jenis perjanjian adalah sebagaimana yang disebut antara lain dalam Pasal 1338 (ayat 3) dan 1339 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut: (Fuady, 2014, hal. 186)

1. Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.
2. Perjanjian mengikat sesuai kepatutan.
3. Perjanjian mengikat sesuai kebiasaan.
4. Perjanjian harus sesuai dengan undang – undang (hanya terhadap yang bersifat memaksa).
5. Perjanjian harus sesuai ketertiban umum.

Adapun yang merupakan konsekuensi dari tidak terpenuhinya satu atau lebih syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Batal demi hukum (*nietig, null and void*)

Dalam hal ini, kapanpun perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah dan dianggap tidak pernah ada, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu syarat perihal tertentu dan syarat kausa yang diperbolehkan.

2. Dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*).

Dalam hal ini, perjanjian tersebut baru dianggap sah, jika perjanjian tersebut dibatalkan oleh yang berkepentingan, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu syarat tercapainya kata sepakat dan syarat kecakapan berbuat.

3. Perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Dalam hal ini, merupakan perjanjian yang tidak dilaksanakan adalah jika perjanjian tersebut tidak begitu saja batal, tetapi juga tidak dapat dilaksanakan, tetapi perjanjian tersebut masih mempunyai status hukum tertentu.

4. **Dikenakan sanksi Administratif**

Dalam hal ini, ada syarat dalam perjanjian, yang apabila syarat tersebut tidak terpenuhi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut, melainkan hanya mengakibatkan salah satu pihak atau kedua belah pihak terkena semacam sanksi administratif.

5. **Berakhirnya Perjanjian.**

Terpenuhinya prestasi atau syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, dalam BAB IV Pasal 1381 KUH Perdata disebutkan tentang hapusnya perikatan atau berakhirnya perjanjian yaitu :

1. “Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaharuan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena pencampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang yang terutang;
8. Karena kebatalan atau pembatalan;
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan ;

10. Karena kadaluarsa”.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa – Menyewa.

1. Pengertian Sewa – Menyewa.

Dalam kamus besar bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa (<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada tanggal 20 september 2018). Dalam Pasal 1548 KUH Perdata menjelaskan tentang pengertian Sewa menyewa adalah persetujuan dengan mana pihak satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan perbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya,sewa – menyewa adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapai-nya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga.

Menurut Subekti “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 menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan”. Berdasarkan Pasal 1549 KUH Perdata, dijelaskan bahwa semua jenis barang, baik tidak bergerak, baik bergerak yang disewakan.

Pasal 499 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Menurut undang – undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik”. Berdasarkan Pasal 505 KUH Perdata, disebutkan bahwa tiap – tiap kebendaan bergerak adalah dapat dihabiskan atau tidak dapat dihabiskan, kebendaan dapat dihabiskan bila mana karena dipakai menjadi habis. Ketentuan mengenai barang tak bergerak dan bergerak diatur pada buku ke II Bab kesatu KUH Perdata tentang kebendaan dan cara membedakannya sebagai berikut :

Pasal 506 KUH Perdata menyatakan bahwa kebendaan tidak bergerak.

1. “tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
5. pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan”.

Pasal 507 KUH Perdata, karena peruntukannya, termasuklah dalam pengertian tidak bergerak.

1. “Pada pabrik barang hasil pabrik, penggilingan, penempaan besi dan barang tak bergerak semacam itu, apitan besi, ketel kukusan, tempat

api, jambangan, tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk bagian pabrik, sekalipun barang itu tidak terpaku;

2. Pada perumahan: cermin, lukisan dan perhiasan lainnya bila dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran suatu ruangan, sekalipun barang itu tidak terpaku;
3. Dalam pertanahan: lungkang atau tumbuhan pupuk yang dipergunakan untuk merabuk tanah; kawan burung merpati; sarang burung yang biasa dimakan, selama belum dikumpulkan; ikan yang ada di dalam kolam;
4. Runtuhan bahan bangunan yang dirombak, bila dipergunakan untuk pembangunan kembali; dan pada umumnya semua barang yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan barang tak bergerak guna dipakai selamanya. Pemilik dianggap telah menghubungkan barang-barang itu dengan barang tak bergerak guna dipakai untuk selamanya, bila barang-barang itu dilekatkan padanya dengan penggalian, pekerjaan perkayuan dan pemasangan batu semen, atau bila barang-barang itu tidak dapat dilepaskan tanpa membongkar atau merusak barang itu atau bagian dan barang tak bergerak di mana barang-barang itu dilekatkan”.

Pasal 508 KUH Perdata menambahkan benda – benda yang juga merupakan kebendaan tak bergerak, yaitu dalam bentuk hak – hak.

1. “Hak pakai hasil dan hak pakai barang tak bergerak;
2. Hak pengabdian tanah;

3. Hak numpang karang;
4. Hak guna usaha;
5. Bunga tanah, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang;
6. Hak sepersepuluh;
7. Bazar atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak istimewa yang berhubungan dengan itu;
8. Gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan barang tak bergerak”.

Dari ketentuan benda tidak bergerak diatas, dapat disimpulkan bahwa benda tak bergerak dapat digolongkan menjadi 3 bagian yaitu :

1. “Barang yang bersifat tak bergerak, terdiri dari tanah, segala sesuatu yang bergandengan dengan tanah secara tumbuh di situ, yaitu secara berakar atau bercabang, seperti tanaman – tanaman, buah – buahan yang belum dipetik, dan segala sesuatu yang bergandengan dengan tanah secara didirikannya di situ dengan mempergunakan tanah atau paku;
2. Barang yang ditunjukkan supaya menjadi satu, oleh karena dipakai terus – menerus, dengan barang – barang tak bergerak, seperti dari suatu pabrik segala mesin – mesin, ketel – ketel, dan lain – lain, yang dimaksudkan supaya terus menerus berada disitu untuk dipergunakan dalam menjalankan pabrik, dari suatu rumah tempat tinggal, segala kaca, lukisan, dan lain – lain yang alat – alatnya untuk menggantungkan barang – barang itu, merupakan bagian dari dinding, dari suatu perkebunan, segala sesuatu yang dipergunakan selaku rabuk bagi tanah, dan burung – burung merpati

yang secara besar – besaran dikumpulkan di tanah itu, sarang – sarang selama belum dipetik, serta ikan – ikan tambak, barang – barang runtuh dari suatu bangunan, apabila dimaksudkan untuk dipakai guna mendirikan lagi bangunan itu;

3. Beberapa hak – hak atas barang – barang yang tak bergerak yang tersebut diatas, seperti hak memetik hasil atau memakai, hak pemilikan pekarangan terhadap pekarangan tetangga, hak postal atau hak mempunyai bangunan diatas milik orang lain, hak menguasai tanah seperti pemilik sendiri dengan membayar sejumlah uang, dan hak menuntut di depan hakim supaya barang – barang tak bergerak diserahkan kepada penggugat”.

Berdasarkan Pasal 509, 510, dan 511 KUH Perdata, ada dua golongan barang – barang bergerak, yaitu :

1. “Barang – barang yang bersifat bergerak dalam arti, barang barang tersebut dapat dipindah tempatkan;
2. Beberapa hak atas barang bergerak seperti : hak memetik hasil dan memakai, hak atas uang bunga yang harus dibayar selama hidup seorang, hak menuntut didepan hakim supaya uang tunai atau barang bergerak yang diserahkan kepada penggugat, saham – saham diri perseroan dagang, tanda – tanda pinjaman suatu negara, baik negara sendiri maupun negara asing”.

“Dalam perjanjian sewa menyewa pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dengan mengadakan pemungutan dari hasil barang yang disewakan. Dan dalam perjanjian sewa menyewa, hak pemilik atas barang tersebut berada

ditangan yang menyewakan” (Prodjodikoro W. , 1986, hal. 45). Dalam prakteknya kadang pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa dilakukan tidak menggunakan perjanjian tertulis melainkan dengan perjanjian lisan atau tidak tertulis. Hal ini memiliki perbedaan antara lain:

- a. “Jika perjanjian sewa dibuat secara tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum. Apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu;
- b. Jika perjanjian sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Subjek hukum dibagi 2 yaitu :

1. Manusia / orang (natuurlijk persoon).

Manusia biasa (natuurlijke persoon) manusia sebagai subyek hukum telah mempunyai hak dan mampu menjalankan haknya dan dijamin oleh hukum yang berlaku dalam hal itu menurut pasal 1 KUH Perdata menyatakan bahwa menikmati hak kewarganegaraan tidak tergantung pada hak kewarganegaraan.

Setiap manusia pribadi (natuurlijke persoon) sesuai dengan hukum dianggap cakap bertindak sebagai subyek hukum kecuali dalam Undang-Undang dinyatakan tidak cakap seperti halnya dalam hukum telah dibedakan dari segi perbuatan-perbuatan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Cakap melakukan perbuatan hukum adalah orang dewasa menurut hukum (telah berusia 21 tahun dan berakal sehat).
- b. Tidak cakap melakukan perbuatan hukum berdasarkan pasal 1330 KUH perdata tentang orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :
 1. Orang-orang yang belum dewasa (belum mencapai usia 21 tahun).
 2. Orang ditaruh dibawah pengampuan (curatele) yang terjadi karena gangguan jiwa pemabuk atau pemboros.
 3. Orang wanita dalam perkawinan yang berstatus sebagai istri.
2. Badan Hukum (rechts persoon).

Badan hukum (rechts persoon) merupakan badan-badan perkumpulan yakni orang-orang (persoon) yang diciptakan oleh hukum. Badan hukum sebagai subyek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia dengan demikian, badan hukum sebagai pembawa hak dan tidak berjiwa dapat melakukan sebagai pembawa hak manusia seperti dapat melakukan persetujuan-persetujuan dan memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya, oleh karena itu badan hukum dapat bertindak dengan perantara pengurus-pengurusnya. Misalnya suatu perkumpulan dapat dimintakan pengesahan sebagai badan hukum dengan cara :

- a. Didirikan dengan akta notaris.
- b. Didaftarkan di kantor Panitera Pengadilan Negara setempat.
- c. Dimintakan pengesahan Anggaran Dasar (AD) kepada Menteri Kehakiman dan HAM, sedangkan khusus untuk badan hukum dana pensiun pengesahan anggaran dasarnya dilakukan Menteri Keuangan.
- d. Diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia.

Badan hukum dibedakan dalam 2 bentuk yaitu :

- a. Badan Hukum Publik (Publiek Rechts Persoon)

Badan Hukum Publik (Publiek Rechts Persoon) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan publik untuk yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara umumnya. Dengan demikian badan hukum publik merupakan badan hukum negara yang dibentuk oleh yang berkuasa berdasarkan perundang-undangan yang dijalankan secara fungsional oleh eksekutif (Pemerintah) atau badan pengurus yang diberikan tugas untuk itu, seperti Negara Republik Indonesia, Pemerintah Daerah tingkat I dan II, Bank Indonesia dan Perusahaan Negara.

- b. Badan Hukum Privat (Privat Recths Persoon)

Badan Hukum Privat (Privat Recths Persoon) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut kepentingan banyak orang di dalam badan hukum itu.

Dengan demikian badan hukum privat merupakan badan hukum swasta yang didirikan orang untuk tujuan tertentu yakni keuntungan, sosial, pendidikan, ilmu

pengetahuan, dan lain-lain menurut hukum yang berlaku secara sah misalnya perseroan terbatas, koperasi, yayasan, badan amal.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa.

a. Hak Dan Kewajiban Bagi Pihak Yang Menyewakan.

“Dalam suatu perjanjian pasti menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari para pihak. Perjanjian sewa menyewa memberikan hak-hak kepada pihak yang menyewakan antara lain seperti yang akan diuraikan dibawah ini” :

1. Pihak yang menyewakan menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjiannya.
2. Pihak yang menyewakan akan menerima kembali barang yang disewakan setelah jangka waktu sewa berakhir.
3. Pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut pembetulan perjanjian sewa menyewa dengan disertai penggantian ganti kerugian apabila penyewa ternyata menyewakan barang yang disewakan kepada pihak ketiga, kecuali apabila ada izin atau telah diperbolehkan oleh pihak yang menyewakan di dalam perjanjiannya.

Selain ada ketentuan tentang hak-hak bagi pihak yang menyewakan ada pula ketentuan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan. Di dalam Pasal 1550 KUHPerdara terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa kewajiban pihak yang menyewakan antara lain sebagai berikut:

1. “Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa;
2. Pihak yang menyewakan wajib untuk memelihara barang yang disewakan agar tetap kondisi baik saat pihak penyewa menggunakannya;
3. Pihak yang menyewakan wajib memberikan pihak penyewa kenikmatan dan ketentraman serta kepuasan atas barang yang disewakan tersebut selama berlangsungnya masa sewa;
4. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya (Pasal 1551 KUHPerdara). pihak penyewa selama masa sewa berlaku wajib untuk melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang karena kecerobohan atau tindakan si penyewa maka ini akan menjadi kewajiban pihak penyewa;
5. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk bertanggung jawab atas cacat barang yang disewakan yang mengganggu pemakaian barang itu meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuat persetujuan sewa. (Pasal 1552 KUHPerdara);
6. Apabila selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPerdara);

7. Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa untuk merubah wujud barang maupun tataan yang disewakan. (Pasal 1554 KUHPerdara)”.

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Selain ketentuan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan adapula ketentuan hak dan kewajiban bagi pihak penyewa. Berikut merupakan hak bagi pihak penyewa yang uraiannya antara lain sebagai berikut :

1. “Pihak penyewa menerima barang yang disewanya pada waktu dan dalam keadaan seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian;
2. Pihak penyewa memperoleh kenikmatan yang tentram atas pemakaian barang yang disewanya, selama masa sewa menyewa tersebut berlangsung;
3. Apabila selama berlangsungnya masa sewa menyewa, dalam pemakaian barang yang disewanya ternyata penyewa mendapat gangguan dari pihak ketiga berdasarkan atas hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga tersebut, maka penyewa berhak untuk menuntut kepada pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi atau mengganti kerugian. Pengurangan uang sewa atau ganti rugi harus sepadan dengan gangguan tersebut. Dan apabila pihak ketiga menggugat dipengadilan, maka penyewa dapat menuntut agar yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut;

4. Pihak penyewa berhak atas ganti kerugian apabila pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan cacat yang telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa di dalam pemakaiannya”.

“Selain adanya ketentuan atas hak-hak pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa, ada pula ketentuan mengenai kewajiban-kewajiban bagi pihak penyewa menurut Pasal 1560 KUHPerdara pihak penyewa harus melakukan dua kewajiban utama yaitu” :

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-waktu yang telah ditentukan;
3. Pihak penyewa berkewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil yang biasa terjadi sehari-hari atas barang yang disewakannya;
4. Pihak penyewa bertanggung jawab atas barang yang disewanya kecuali apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi diluar kesalahan dipenyewa”.

Suatu perikatan atau perjanjian sewa menyewa, terkadang mengalami suatu kerusakan akibat suatu peristiwa. Hal ini juga disebut dengan keadaan memaksa, yang artinya, bahwa suatu peristiwa yang terjadi akibat ketidaksengajaan dan terjadinya tidak dapat diduga. Dalam sewa menyewa terdapat resiko atas musnahnya barang sewa. Tentang hal ini Pasal 1553 KUH

Perdata menentukan kalau barangnya selama berjalannya persetujuan sewa – menyewa adalah sebab suatu keadaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan pada salah satu pihak, maka persetujuan sewa – menyewa dengan sendirinya batal (Prodjodikoro W. , 1985, hal. 54). Peraturan ini sesuai dengan peraturan tukar – menukar, tetapi lain daripada peraturan perihal jual – beli. Tetapi jika barang yang di sewa hanya setengah atau hanya sebagian yang musnah, maka si penyewa dapat memilih antara pembatalan persewaan atau pengurangan harga sewa yang ditegaskan pada Pasal 1553 KUH Perdata, diganti kerugian tidak dapat dituntut.

“Dalam persoalan risiko dalam perjanjian sewa menyewa ini muncul jika barang yang disewa itu musnah pada saat perjanjian sewa menyewa masih berlangsung”. Dalam hal ini terdapat dua kemungkinan antara lain (Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, 1982, hal. 234 - 235):

1. Barang yang disewakan musnah seluruhnya.

“Apabila musnahnya objek sewa atau barang yang disewakan tersebut terjadi akibat *overmacht* atau keadaan terpaksa atau keadaan yang tiba-tiba tidak dapat dihindari dan bukan karena perbuatan si penyewa, pihak yang menyewakan atau pihak ketiga, maka perjanjian sewa – menyewa tersebut menjadi gugur. Risiko kemudian dibagi dua antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa”. Setelah barang sewaan tersebut musnah maka pihak yang menyewakan tidak dapat lagi menuntut harga sewanya. Pengertian dari musnah seluruhnya disini berarti barang itu tidak dapat lagi digunakan secara normal walaupun ada sisa dari barang tersebut.

2. Barang yang disewakan musnah sebagian.

“Pengertian dari musnah sebagian disini adalah jika yang musnah secara materil hanya sebagian dan akibat dari kemusnahakan barang atau objek yang dipersewakan tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati dengan baik untuk bagian yang masih tertinggal”. Dalam hal ini maka si penyewa dapat memilih antara dua pilihan yaitu :

1. Pihak penyewa dapat meminta kepada pihak yang menyewakan pengurangan harga sewa yang pengurangan tersebut seimbang dengan bagian barang yang musnah.
2. Pihak penyewa dapat menuntut pembatalan kepada pihak yang menyewakan atas perjanjian sewa menyewa tersebut.

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari ingkar janji yang berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*”, artinya “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang yang artinya prestasi buruk”. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja mengakibatkan pihak lain dirugikan. Wanprestasi adalah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, karena kesalahan debitur, baik dengan

sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), di luar kemampuan debitur.

2. Bentuk Wanprestasi.

Menurut J. Satrio (1993, hal. 122) “debitur dapat dikatakan ia wanprestasi apabila debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”. Dalam Pasal 1238 KUH Perdata 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 yang ditentukan”, Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Wanprestasi dapat berupa (Ahmadi Miru, 2010, hal. 74):

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Apabila seseorang dalam perjanjian tidak melakukan prestasi atau tidak melaksanakan apa yang seharusnya dilakukan dalam perjanjian maka disebut wanprestasi. Pihak yang melakukan wanprestasi harus mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan juga kerugian yang diakibatkan karena wanprestasi. Bentuk-bentuk dari wanprestasi yang terdiri dari (Satrio, 1999, hal. 84):

- a. Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali. Artinya pihak debitor tidak melakukan apa yang seharusnya dilaksanakan dalam perjanjian yang telah disepakati sebelumnya atau tidak terpenuhi perjanjian yang telah ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.
- b. Debitor memenuhi prestasi tetapi tidak melakukan apa yang semestinya dilakukan atau tidak sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati.
- c. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya atau debitor terlambat dalam memenuhi prestasi dari waktu yang telah disepakati sebelumnya.

3. Akibat Hukum

Wanprestasi juga mempunyai akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi antara lain:

- a. Debitor diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Dalam perjanjian timbal balik atau bilateral, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdata)
- c. Risiko beralihnya kepada debitor sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata). ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.

- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim .Debitor yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata) ini berlaku untuk semua perikatan.

Debitor wajib membayar ganti rugi,ganti rugi yang dapat dituntut setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi yang tersebut dalam perjanjian. (Pasal 1243 KUH Perdata). Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga (Pasal 1244 s.d. 1246 KUH Perdata).

- a. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitor.
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Ganti rugi harus mempunyai hubungan langsung (hubungan kausal) dengan ingkar janji” (Pasal 1248 KUHPerdata) dan kerugian dapat diduga atau sepatutnya diduga pada saat waktu perikatan dibuat. Ada kemungkinan bahwa ingkar janji (wanprestasi) itu terjadi bukan hanya karena kesalahan debitor (lalai atau kesengajaan), tetapi juga terjadi karena keadaan memaksa, Kesengajaan adalah perbuatan yang diketahui dan dikehendaki, Kelalaian adalah perbuatan

yang mana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Terhadap debitur baru dapat dimintakan ganti rugi jika wanprestasi tersebut bukan dikarenakan oleh alasan yang tergolong ke dalam force majeure, force majeure yang berarti "kekuatan yang lebih besar" adalah suatu kejadian yang terjadi di luar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan sehingga suatu kegiatan tidak dapat dilaksanakan atau tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya (https://id.wikipedia.org/wiki/Keadaan_kahar diakses pada tanggal 4 desember 2018). yaitu dalam hal- hal sebagai berikut:

a. Karena sebab-sebab yang tidak terduga.

Menurut Pasal 1244, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga (pembuktiannya di pihak debitur) yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan termasuk ke dalam kategori force majeure, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beritikad jahat, di mana dalam hal ini debitur tetap dapat dimintakan tanggung jawabnya.

b. Karena keadaan memaksa.

Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan force majeure sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa. Lihat Pasal 1245 KUHPerdara.

c. Karena perbuatan tersebut dilarang.

Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh perundang-undangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1245 KUH Perdata).



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa – Menyewa Alat Berat Pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru.

Pembangunan dalam prosesnya tentu membutuhkan finansial, sumber daya manusia, sumber daya alam serta alat-alat yang dibutuhkan dalam proses pembangunan. Faktor finansial sangat dibutuhkan pada proses pembangunan karena dapat diketahui bahwa dalam proses pembangunan membutuhkan dana yang tidak sedikit. Faktor sumber daya manusia merupakan faktor penentu kualitas, efisiensi dan keefektifan dari suatu pembangunan. Faktor sumber daya alam yakni bahan-bahan yang diperlukan dalam proses pembangunan yang berasal dari alam seperti halnya pasir, batu, kayu dan lain sebagainya. Faktor yang berikutnya yakni faktor alat-alat yang dibutuhkan dalam proses pembangunan, sumber daya alam akan sulit didapatkan apabila tidak menggunakan alat-alat untuk membantu pembangunan, begitu pula dengan sumber daya manusia tanpa adanya alat-alat untuk membantu pembangunan proses pembangunan itu sendiri akan berjalan dengan lambat. Alat-alat yang dibutuhkan dalam suatu proses pembangunan salah satunya yakni alat-alat yang tergolong sebagai alat berat.

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk

melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (Prodjodikoro W. , 1985, hal. 11). Perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum (Fuady, 2014, hal. 180). Dalam suatu perjanjian dikenal 3 (tiga) unsur, yaitu sebagai berikut (Ahmadi Miru, 2010, hal. 31 - 32):

1. Unsur Esensial.

Unsur Esensial merupakan unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian. Contoh dalam jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga sebagai unsur esensial.

2. Unsur Naturalia.

Unsur Naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang – undang sehingga apabila tidak diatur para pihak dalam perjanjian, undang – undang yang akan mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian.

3. Unsur Aksidental.

Unsur Aksidental merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak memperjanjiknya. Bagian – bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana undang – undang tidak mengaturnya.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, unsur esensialia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat atau diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karena nya menjadi tidak sejalan dan sesuai kehendak para pihak. Perjanjian yang mengandung kombinasi dari unsur – unsur esensialia dari dua atau lebih perjanjian diatur dalam KUH Perdata salah satunya perjanjian sewa – menyewa.

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Pasal 1320 KUHPerdata mempunyai hubungan yang erat dengan azas kebebasan berkontrak dan azas kekuatan mengikat yang terdapat dalam pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi “ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”(Rahdiansyah, 2018). Menurut Salim H.S (2001, hal. 84), bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

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

Perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian bernama yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan pengaturan tentang sewa menyewa pada Pasal 1548 KUHPerdata yang

menyatakan :“ Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya” (Tjitrosudibio, 2001, hal. 381). Dalam Suatu perjanjian tentunya menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa disebutkan dalam pasal 1550 KUH Perdata yaitu kewajiban dari pihak yang menyewakan yang berbunyi :“Pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji.

PT. Artha Putra Kencana yang bergerak di bidang General Constriction and supplier adalah perusahaan yang juga menyediakan jasa sewa – menyewa alat berat. Alat berat adalah alat yang digunakan untuk membantu manusia dalam melakukan pekerjaan pembangunan suatu struktur bangunan. Alat berat dalam proses pembangunan memiliki posisi yang sangat penting selain untuk memudahkan pekerjaan yang dilakukan oleh manusia dapat mempercepat proses pekerjaan sehingga akan menekan biaya dari proses pembangunan itu sendiri. Alat berat sering digunakan dalam proses proyek pembangunan baik dalam skala besar maupun skala kecil serta dalam pertambangan. Alat berat yang umum digunakan dalam proses pembangunan atau konstruksi yakni dozer, excavator seperti Backhoe, Front Shovel, Clamshell, alat pengangkut seperti Loader, Truck dan Conveyor, alat pemadat tanah seperti roller dan compactor, dan lain-lain.

Menurut Titik Triwulan Tutik (2008, hal. 234), dalam hukum perikatan berbentuk perjanjian dapat juga dibedakan menjadi dua macam yang pertama tak tertulis atau lisan yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak. Yang kedua tertulis yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan yang meliputi, perjanjian dibawah tangan, perjanjian dengan saksi notaris, perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris.

Mengacu pada ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara dan Pasal 1571 KUHPerdara, Perjanjian Sewa Menyewa dapat berupa tertulis dan lisan, hanya saja mengenai pengakhirannya kedua bentuk Perjanjian Sewa Menyewa tersebut berbeda, yaitu **Jika Sewa Menyewa itu diadakan secara tertulis, maka Sewa Menyewa itu berakhir demi hukum (secara otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis**, tanpa diperlukan suatu pemberitahuan untuk itu. Sebaliknya, jika **Sewa Menyewa tidak dibuat secara tertulis (lisan), maka Sewa Menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan akan berakhir bila pihak yang Menyewakan (pemilik) memberitahukan kepada Penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya**. Sehingga jika tidak ada pemberitahuan dari yang Menyewakan mengenai pengakhiran Sewa Menyewa, maka dianggap Sewa Menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama.

Pada pelaksanaannya PT. Artha Putra Kencana menggunakan perjanjian sewa – menyewa tertulis karna 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 – menyewa yang dibuat secara tertulis dapat berakhir secara hukum.

“Dalam Pasal 1313 dalam KUHPerdato menyebutkan “bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara satu orang atau lebih yang memiliki kekuatan hukum dan pihak yang memperoleh prestasi dan pihak lain yang wajib memenuhi prestasi” (Harahap, 1986, hal. 6). Menurut para ahli hukum, ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata memiliki beberapa kelemahan yaitu tidak jelas karena setiap perbuatan disebut perjanjian, tidak tampak asas konsensualisme, dan bersifat. Sehingga menurut teori baru setiap perjanjian haruslah berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Tutik, 2008, hal. 221 - 222).

Rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga terlalu luas. Terlalu luas karena dipergunakan perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan-perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga perumusannya diperbaiki menjadi : perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih (Setiawati, 1984, hal. 49).

Dalam ketentuan pasal1338 ayat (1) KUH Perdata ditegaskan bahwa : “ setiap 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, kecuali jika hal tersebut memang dikehendaki secara bersama oleh kedua belah pihak, atau berdasarkan alasan yang dianggap cukup oleh undang – undang.

Menurut KUH Perdata hubungan subjek hukum mengenai perjanjian mengacu pada Pasal 1320 yaitu “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat ;

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

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dirut PT. Artha Putra Kencana yaitu Alfian Rise Desdiantoro diketahui bahwa di dalam perjanjian sewa menyewabiaya sewa dari alat berat adalah 180.000/jam untuk alat berat dengan tahun 2014 ke atas belum termasuk biaya pajak yang timbul dari perjanjian tersebut. Biaya tersebut belum termasuk biaya mobilisasi alat atau biaya pengantaran alat berat ke tempat penyewa tetapkan. Mobilisasi alat berat dibedakan menjadi 2 sesuai dengan kebutuhan perjalanan. Mobilisasi trado adalah transportasi yang digunakan untuk pengantaran alat berat ke tempat penyewa melalui jalur darat dengan biaya 150.000/km, sedangkan mobilisasi ponton adalah transportasi yang digunakan untuk pengantaran alat berat ke tempat penyewa memlalui jalur perairan seperti lau dan sungai dengan biaya 230.000/km (Desdiantoro, 2018). Menurut penyewa, perjanjian sewa – menyewa alat berat PT. Artha Putra Kencana ini kurang sesuai dengan isi perjanjian karna adanya biaya tambahan lain yang dikeluarkan oleh penyewa diluar dari yang tertera di dalam perjanjian tersebut. Seperti pembayaran pajak dari perjanjian yang dibuat (Mahardika, 2018).

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 perjanjian dimana pihak I (yang menyewakan) memberikan izin dalam waktu tertentu kepada pihak II (si penyewa) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban pihak II membayar sejumlah uang sewanya. “Perjanjian dalam sewa menyewa sama seperti perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya karena merupakan suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi”.

Asas konsensualisme berarti kesepakatan berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, dinyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan dua belah pihak. Kesepakatan merupakan persetujuan kedua belah pihak harus diberikan secara bebas, maksudnya bahwa kesepakatan itu timbul dari kemauan kedua belah pihak secara sukarela tanpa ada paksaan (*dwang*) dan kekeliruan (*dwaling*) serta adanya unsur penipuan (*bedron*) (Santri, 2018).

Pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu atau perikatan pada umumnya tidak

diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan. Pelaksanaan perjanjian adalah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak – pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Jadi perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak – pihak, perjanjian tersebut tidak boleh diatur atau dibatalkan secara sepihak saja.

Hukum perdata adalah hukum antara perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain dari dalam hubungan kekeluargaan dan di dalam pergaulan masyarakat yang pelaksanaannya diserahkan masing-masing pihak. “Perjanjian adalah perbuatan hukum yang jamak, artinya untuk terjadinya suatu perjanjian setidaknya-tidaknya diperlukan dua pernyataan kehendak”. Pernyataan kehendak yang satu diberikan terlebih dahulu dari pada pernyataan kehendak yang lain. Pernyataan kehendak yang pertama disebut penawaran, sedangkan penawaran kehendak yang kedua disebut penerimaan. Hak penawaran maupun penerimaan, hendaknya merupakan suatu perbuatan hukum sepihak apabila masing-masing ditinjau secara tersendiri. Akan tetapi apabila penawaran itu sudah bertemu dengan penerimaan maka keduanya seara bersama-sama akan membentuk suatu perjanjian.

Menurut Dirut PT. Artha Putra Kencana yaitu Alfian Rise Desdiantoro diketahui bahwa ketentuan waktu kerja alat didalam perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencanadiatur dalam perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 2 yaitu:

1. Kerja maksimum adalah 8 (delapan) jam / hari.

2. Kelebihan hari kerja / jam kerja dari batas maksimum, dibayar oleh penyewa sesuai dengan hitungan basis per hari/ per jam.
3. Jam kerja adalah pukul 08:00 s/d 17:00.
4. Jam lembur adalah jam kerja sebelum pukul 08:00, jam kerja antara pukul 12:00 s/d 13:00, dan jam kerja sesudah pukul 17:00.
5. Penyewa membayar uang lembur sebesar Rp. 25.000,- / jam penambahan waktu secara sepihak terkadang masih terjadi dalam pelaksanaannya, porsir waktu yang dilakukan penyewa terkadang tanpa adanya pertimbangan kondisi / ketahanan alat (Desdiantoro, 2018). Dalam pelaksanaannya alasan dari pihak penyewa menambah waktu kerja di luar jam kerja yang tertera dalam perjanjian dikarenakan agar proyek yang dijalankan pihak penyewa selesai tepat pada waktunya atau lebih cepat karna proyek yang dijalankan penyewa mempunyai batas waktu pengerjaan (Mahardika, 2018).

Menurut Dirut PT. Artha Putra Kencana yaitu Alfan Rise Desdiantoro terhadap penyewa yang menyewa alat apabila alat tidak berkerja karena beberapa komponen alat (spare part) hilang selama berada di lokasi penyewa maka hari sewa tetap berjalan dan penyewa harus membayar sewa alat sampai alat tersebut berkerja kembali karna hal tersebut adalah tanggung jawab penyewa (Desdiantoro, 2018). Hal tersebut dapat dilihat dari Pasal 4 dalam perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana yang berisi :

1. Jika alat tidak berkerja karena beberapa komponen alat (spare part) hilang selama berada dilokasi penyewa, maka hari sewa tetap berjalan dan penyewa harus membayar sewa alat sampai alat tersebut berkerja kembali.

2. Jika alat tidak berkerja yang disebabkan kerusakan, maka hari kerja diganti keesokan harinya.
3. Jika alat rusak kami akan segera mengirimkan mekanik kelokasi setelah menerima berita dari penyewa.
4. Jika alat tidak berkerja karena hujan atau gangguan alam lainnya atau karna tidak ada bahan bakar atau disuruh stand-by oleh penyewa, maka hari kerja tidak akan diganti.

Dalam pelaksanaannya adanya kerugian waktu yang dialami oleh penyewa dikarenakan tidak akan digantinya hari kerja apabila alat berat tidak bisa berkerja atau difungsikan yang disebabkan oleh faktor cuaca dan tidak adanya kesedian mekanik oleh PT. Artha Putra Kencana ketika alat berat mengalami kerusakan di tempat penyewa,terkadang mengakibatkan kerugian waktu juga bagi penyewa (Mahardika, 2018).

Pasal 1350 KUH Perdata, rumusan tersebut dimaksudkan untuk memberikan perlindungan bagi pihak debitor yang oleh undang – undang telah dibebankan dengan prestasi yang harus dilaksanakan dengan ancaman penggantian kerugian, biaya dan bunga. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2010, hal. 187)Meskipun perjanjian bersifat sukarela, dalam pengertian bahwa debitor atas kehendaknya untuk menerbitkan perikatan bagi dirinya sendiri, namun tidak selayaknya jika debitor dibebankan suatu kewajiban yang berlebih, kecuali ia dengan sukarela hendak memenuhinya

Mengenai suatu hal tertentu Syarat ketiga sahnya perjanjian menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu, artinya apa yang

diperjanjikan, serta hak dan kewajiban kedua belah pihak. Ketentuan hak dan kewajiban bagi pihak penyewa adalah Pihak penyewa menerima barang yang disewanya pada waktu dan dalam keadaan yang telah diperjanjikan. Pihak penyewa memperoleh kenikmatan yang tentram atas pemakaian barang yang disewanya, selama masa sewa menyewa tersebut berlangsung.

“Apabila selama berlangsungnya masa sewa menyewa, dalam pemakaian barang yang disewanya ternyata penyewa mendapat gangguan dari pihak ketiga berdasarkan atas hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga tersebut, maka penyewa berhak untuk menuntut kepada pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi atau mengganti kerugian”. “Pengurangan uang sewa atau ganti rugi harus sepadan dengan gangguan tersebut, Dan apabila pihak ketiga menggugat dipengadilan, maka penyewa dapat menuntut agar yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut”. “Pihak penyewa berhak atas ganti kerugian apabila pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan cacat yang telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa di dalam pemakaiannya”.

Selain adanya ketentuan atas hak-hak pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa, ada pula ketentuan mengenai kewajiban-kewajiban bagi pihak penyewa menurut Pasal 1560 KUHPerdara pihak penyewa harus melakukan dua kewajiban utama yaitu :

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-waktu yang telah ditentukan.
3. Pihak penyewa berkewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil yang biasa terjadi sehari-hari atas barang yang disewakannya.
4. Pihak penyewa bertanggung jawab atas barang yang disewanya kecuali apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi diluar kesalahan dipenyewa.

Hak dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu dari segi eksistensi hak itu sendiri, dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bernegara dan dari segi keterkaitan hak itu dalam kehidupan bermasyarakat. Dilihat dari segi keterkaitan antara hak itu dan kehidupan bermasyarakat, terdapat hak – hak privat yang terdiri dari hak – hak absolut dan hak – hak relatif (Marzuki, 2009, hal. 185). Perbedaan antara hak absolut dan relatif adalah:

1. Hak absolut dapat diberlakukan kepada setiap orang sedangkan hak relatif hanya berlaku untuk seseorang tertentu. Dengan adanya hak relatif, 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 relatif menciptakan tuntutan kepada orang lain yang memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, sisi balik hak relatif adalah kewajiban orang lain

untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

3. Objek hak – hak absolut pada umumnya benda, sedangkan objek hak relatif 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 hak kekayaan intelektual (Marzuki, 2009, hal. 200).

B.

C. Penyelesaian atas terjadinya Wanprestasi pada PT. ARTHA PUTA KENCANA di Pekanbaru.

Pada Pasal 1338 KUH Perdata mengandung asas kebebasan berkontrak yang artinya “setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuk, isi dan pada siapa perjanjian itu ditujukan”. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Dari asas tersebut dapat disimpulkan masyarakat boleh membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat para pihak yang berjanji selama perjanjian tersebut tidak menyimpang dari syarat yang di bunyikan pada Pasal 1320 KUH Perdata. Pada hakikatnya perjanjian berisi kehendak para pihak mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu yang diperjanjikan. Asas kejujuran pada dasarnya merupakan asas bagi setiap perjanjian sehingga harus dipenuhi oleh para pihak yang mengadakan perjanjian. Tidak dipenuhinya asas ini pada

saat akan menutup suatu perjanjian akan menyebabkan adanya cacat kehendak, sebagaimana makna dari seluruh ketentuan dasar yang diatur oleh pasal 1320 – 1329 KUH Perdata (Selvi Harvia, 2017).

Di dalam melakukan suatu perjanjian, bila ada pihak yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka ada konsekuensi hukum yang berlaku yaitu (<https://sciencebooth.com/2013/05/27/konsekuensi-hukum-akibat-tidak-terpenuhinyapersyaratan-perjanjian/>), diakses pada tanggal 2 Januari 2019):

a. Batal demi hukum

Yaitu tidak terpenuhinya syarat objektif (Pasal 1320 KUH Perdata).

1. Perihal tertentu

Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan (Pasal 1332 s/d 1335 KUH Perdata: “Benda-benda itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada di kemudian hari”).

2. Kausa yang halal

Yang dimaksud dengan kausa bukan hubungan sebab akibat, tetapi isi atau maksud dari perjanjian (Pasal 1335 s/d 1337 KUH Perdata: “Untuk sahnya suatu perjanjian, UU mensyaratkan adanya kausa”).

b. Dapat dibatalkan

Yaitu tidak terpenuhinya syarat subjektif (Pasal 1320 KUH Perdata)

1. Asas Konsensualisme

Ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. ‘Sepakat kedua belah pihak’ merupakan asas yang esensial dari Hukum Perjanjian.

2. Cakap Melakukan Perbuatan Hukum

Pasal 1329 s/d 1331 KUH Perdata: “Setiap orang adalah cakap untuk melakukan perbuatan perikatan, kecuali jika UU menyatakan bahwa orang tersebut adalah tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah “pengampuan”.

c. Kontrak tidak dapat dilaksanakan

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

d. Sanksi administratif.

Bila persyaratan tidak dipenuhi, maka hanya mengakibatkan sanksi administratif saja terhadap salah satu pihak atau kedua pihak dalam kontak tersebut. Misalnya, suatu kontrak memerlukan izin atau pelaporan terhadap instansi tertentu, seperti izin atau pelaporan kepada Bank Indonesia untuk suatu kontrak *off shore loan*.

Kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 UU No 8 Tahun 1999

Tentang Perlindungan Konsumen (Rahdiansyah, 2014):

a. Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.

- 
- b. Melakukan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa serta
 - c. memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan
 - d. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; pelaku usaha dilarang membedakan konsumen dalam memberikan pelayanan; pelaku usaha dilarang membedakan mutu pelayanan kepada konsumen.
 - e. Menjamin mutu barang atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang atau jasa yang berlaku.
 - f. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba barang atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan garansi .
 - g. Memberi kompensasi, ganti rugi atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan manfaat barang atau jasa yang diperdagangkan.
 - h. Memberi kompensasi ganti rugi atau penggantian apabila barang atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Asas itikad baik merupakan suatu keadaan batin para pihak yang dalam membuat atau melaksanakan perjanjian harus didasari oleh sikap yang positif, jujur, terbuka dan saling percaya antara para pihak. Keadaan tersebut tidak boleh

didasari kebohongan atau maksud – maksud buruk dalam membuat atau melaksanakan perjanjian. Itikad baik harus sudah ada sejak awal pelaksanaan perjanjian artinya itikad baik ada pada saat negosiasi prakesepakatan perjanjian. " Itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak". Itikad baik seharusnya dimiliki oleh setiap individu sebagai bagian dari makhluk sosial yang tidak dapat saling melepaskan diri dari ketergantungan sosial terhadap individu lain untuk saling bekerjasama, saling menghormati dan menciptakan suasana tenteram bersama-sama. Melepaskan diri dari keharusan adanya itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat adalah pengingkaran dari kebutuhannya sendiri; kebutuhan akan hidup bersama, saling menghormati dan saling memenuhi kebutuhan pribadi dan sosial.

Dalam perjanjian apabila salah satu pihak tidak menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian, maka akan timbul wan prestasi. Jika salah satu pihak melakukan wan prestasi maka akan menimbulkan kerugian pada satu pihak lainnya. Jika wanprestasi dilakukan oleh salah satu pihak maka diselesaikan sesuai dengan yang tertera didalam perjanjian. Dalam perjanjian yang terpenting adalah kedua belah pihak melaksanakan apa yang telah di perjanjikan dan disepakati. Dalam Pasal 1238 KUH Perdata mengatur tentang wanprestasi yang berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau denga akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu tertentu”.

Pasal 1239 KUH Perdata mengatur bahwa : “tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian tidak menutup kemungkinan terjadinya sesuatu hal yang tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati. Hal tersebut terjadi dikarenakan adanya hambatan – hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian. Hambatan – hambatan dalam pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Keadaan memaksa (*Overmacht*)

Suatu keadaan dikatakan keadaan memaksa apabila keadaan tersebut terjadi diluar kuasa para pihak yang berjanji dalam pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati.

2. Wanprestasi

Adalah ketika seorang tidak melakukan prestasi atau terlambat memenuhi prestasi atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan dalam perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi disebabkan oleh adanya kesalahan:

a. Kesengajaan.

Adalah tindakan seorang yang melakukan wanprestasi atas dasar mengetahui dan menghendaki perbuatan tersebut atau secara sadar melakukan perbuatan yang menyebabkan wanprestasi.

b. Kelalaian.

Adalah tindakan seorang yang menyebabkan wanprestasi akan tetapi tindakan tersebut tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi atau sebuah kesalahan yang tidak dikehendaki yang dilakukan debitur sehingga terjadinya wanprestasi.

Pada pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa pada PT. Artha Putra Kencana terlihat masih adanya permasalahan yang timbul. Permasalahan yang terjadi yaitu wanprestasi penyewa yang melakukan keterlambatan pembayaran kepada PT. Artha Putra Kencana. Penyewa beralasan keterlambatan pembayaran terjadi dikarenakan penyewa belum mempunyai cukup uang untuk membayar biaya yang terhutang karena belum menerima sejumlah uang dari pencairan biaya proyek yang penyewa jalankan (Mahardika, 2018). Dalam perjanjian sewa menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana ini sistematis pembayaran tertera pada pasal 8 perjanjian tersebut yaitu :

1. Pembayaran pertama sebesar harga sewa 100 (seratus) jam sebesar Rp. 18.000.000 (delapan belas juta ribu rupiah) dan biaya mobilisasi demobilisasi alat dibayar oleh penyewa pada saat kontrak ditandatangani.
2. Pembayaran selanjutnya dilakukan sebelum masa sewa pertama berakhir.

Menurut Dirut PT. Artha Putra Kencana yaitu Alfian Rise Desdiantoro penyewa yang melakukan keterlambatan uang sewa akan berakibat pada penarikan alat berat akan tetapi segala permasalahan masih akan dibicarakan secara musyawarah untuk mendapatkan solusi jalan keluar yang terbaik (Desdiantoro, 2018). Sesuai didalam perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana diterakan pada pasal 9 yaitu :

1. Apabila terjadi kelalaian pembayaran sewa, pemilik berhak menarik alat dan penyewa tetap membayar sewa yang terhutang.
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 Negri Pekanbaru.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada umumnya menggunakan cara-cara yang berbeda dengan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, yakni digunakannya beberapa cara antara lainnya ialah negosiasi dan mediasi. Bentuk penyelesaian sengketa secara mediasi misalnya, juga telah diatur secara tersendiri di dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (PERMA 1/2016), yang menyatakan Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator (laurensius Arliman S, 2018).

Salah satu bentuk ketidaklaksanaan suatu perjanjian, adalah dilakukannya pemutusan perjanjian, adalah dilakukannya pemutusan perjanjian (terminasi) oleh salah kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut. Tindakan pemutusan perjanjian ini merupakan salah satu akibat hukum dari adanya suatu perjanjian yang tidak mematuhi prestasi. Untuk memperkecil resiko dari adanya kejadian pemutusan perjanjian ini, maka para pihak harus melakukan 2 hal sebagai berikut:

1. Tindakan Preventif Prinsip mencegah lebih baik dari mengobati, berlaku juga dalam suatu keputusan kontrak. Karena itu, berbagai tindakan pencegahan agar tidak terjadinya keputusan kontrak mesti selalu diperhatikan. Untuk tindakan Preventif agar tidak terjadinya keputusan kontrak konstruksi, dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengenai sejauh mungkin reputasi pihak lain dalam kontrak tersebut.
- b. Melihat sejauh mana kemampuan pihak lain tersebut.
- c. Menganalisis sejauh mana pihak lain tersebut.
- d. Pihak bouwheer, berusaha mencari alternatif terbaik di antara beberapa kandidat kontraktor.
- e. Terlebih dahulu membuat Memorandum of Understanding sambil saling menjajaki dan mengenal lebih jauh terhadap pihak mitranya dalam kontrak tersebut.

2. Tindakan Kuratif.

Apabila setelah dilakukannya tindakan preventif ternyata tidak juga membuahkan hasil, dalam arti bahwa kontrak tetap diputuskan oleh salah satu pihak, maka perlu diatur di dalam kontrak agar lawandari yang memutuskan kontrak tersebut ataupun mungkin pihak yang memutuskan kontrak itu sendiri tidak sampai dirugikan karenanya.

“Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan”. Masing

– masing penyelesaian sengketa tersebut memiliki keunggulan dan kelemahan sebagai berikut”:

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 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 nonlitigasi tidak dapat dipaksakan 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 pengacara sehingga biaya yang dikeluarkan tentunya lebih besar”.
4. “Penyelesaian sengketa melalui litigasi tentu harus mengikuti persyaratan – persyaratan dan prosedur – prosedur formal dipengadilan dan sebagai akibatnya jangka waktu untuk penyelesaian suatu sengketa menjadi lama. Sedangkan, penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi tidak mempunyai persyaratan – persyaratan dan prosedur – prosedur formal sebab bentuk dan tata cara penyelesaian sengketa diserahkan sepenuhnya kepada para pihak”.

5. “Penyelesaian sengketa melalui litigasi ini bersifat terbuka mengandung makna bahwa siapa saja dapat menyaksikan jalannya persidangan, terkecuali untuk perkara tertentu, misalnya perkara asusila. Sedangkan sifat rahasia dari penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi berarti hanya pihak bersengketa yang dapat menghadirinya dan bersifat tertutup untuk umum sehingga segala hal yang diungkap pada pemeriksaan, tidak diketahui khalayak ramai dengan maksud menjaga reputasi dari para pihak yang bersengketa”.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian kesimpulan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru ini adalah:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana terlihat belum sesuai dengan isi perjanjian dikarenakan adanya biaya tambahan lain yang dikeluarkan oleh penyewa diluar dari yang tertera di dalam perjanjian. Adanya permasalahan yang timbul yaitu penambahan waktu secara sepihak terkadang oleh penyewa, porsir waktu yang dilakukan penyewa berpengaruh pada kondisi / ketahanan alat. Dalam perjanjian posisi penyewa masih terlihat lemah dikarenakan Dalam pelaksanaannya adanya kerugian waktu yang dialami oleh penyewa yaitu tidak akan digantinya hari kerja apabila alat berat tidak bisa berkerja atau difungsikan yang disebabkan oleh faktor cuaca dan tidak adanya kesedian mekanik oleh PT. Artha Putra Kencana ketika alat berat mengalami kerusakan di tempat penyewa,terkadang mengakibatkan kerugian waktu juga bagi penyewa.
2. Penyelesaian atas terjadinya Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana di Pekanbaru adalah berdasarkan yang disampaikan oleh dirut PT. Artha Putra Kencana yaitu penyewa yang melakukan keterlambatan uang sewa akan

berakibat pada penarikan alat berat akan tetapi segala permasalahan masih akan dibicarakan secara musyawarah untuk mendapatkan solusi jalan keluar yang terbaik.

B. SARAN

Berdasarkan hasil dari penelitian saran mengenai pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa alat berat pada PT. Artha Putra Kencana ini adalah:

1. Bagipemilik PT. Artha Putra Kencana agar menyempurnakan dari klausul – klausul perjanjian dengan bahasa dan format yang lebih profesional, menyeimbangkan kedudukan penyewa dalam perjanjian sehingga tidak lemahnya kedudukan penyewa dalam perjanjian dan lebih meningkatkan lagi kesiapan perusahaan untuk memenuhi segala kewajiban yang harus di lakukan pemilik kepada penyewa. Sehingga tidak adanya permasalahan atau kerugian baik dari segi waktu atau lainnya dalam pelaksanaan perjanjian ini. Serta pihak PT. Artha Putra Kencana bisa membubuhkan dengan jelas akibat dari apabila keterlambatan pembayaran yang dilakukan pihak penyewa dengan adanya denda atau akibat lainnya.
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 Kepustakaan

A. Buku – Buku

- Ahmadi Miru, (2010). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Dahlan, S. B. (2000). *Pokok - Pokok Hukum Ekonomi Dan Bisnis* . Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Efendi(ed), I. d. (2015). *Pengantar Hukum Indonesia (PHI)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Fuady, M. (2014). *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M. Y. (1982). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- HS, S. (2001). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kelsen, H. (2007). *Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar - Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif - Empirik*. Jakarta: Bee Media Indonesia.
- Listianingsih(ed), I. K. (2016). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Maryam Darus Badruzaman, d. (Tanpa Tahun). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, P. M. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Mertokusumo, S. (1986). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, A. K. (1993). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Prodjodikoro, R. (2000). *Azas-azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Prodjodikoro, W. (1985). *Hukum Perdata tentang Persetujuan – Persetujuan Tertentu*. Jakarta: Sumur Bandung.
- Prodjodikoro, W. (1986). *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Bandung : PT. Bale.
- Purwoko, S. W. (2011). *Catatan Hukum Seputar Perjanjian kredit dan Jaminan*. Jakarta: Nine Seasons.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni.
- Setiawan, R. (1987). *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. Jakarta: Bina Cipta.
- Setiawati, P. (1984). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bima Cipta.
- Subekti. (2001). *Pokok -Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Penulisan Skripsi*. Pekanbaru: UIR Press.
- Thamrin. (1996). *Metode penelitian*. Pekanbaru: Sari Kuliah.
- Tjitrosudibio, S. d. (2001). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Tutik, T. T. (2008). *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Widjaja, K. M. (2003). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- widjaja, K. M. (2010). *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

B. Jurnal

- Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak. *Aspek Hukum Kontrak Leasing Dan Kontrak Financing*, 02, 397–403. [https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).1663](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).1663)
- laurensius Arliman S. (2018). Mediasi melalui pendekatan mufakat sebagai lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional. *Uir Law Review*, 02, 386–396. [https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).1587](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).1587).
- Rahdiansyah. (2014). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Air Minum Isi Ulang. *Uir Law Review*, 02, 1–10. [https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).2075](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).2075).
- Rahdiansyah, R. (2018). Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil. *UIR Law Review*, 02(01), 310–316. <https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.2.01.1434>
- Santri, S. H. (2018). Pelaksanaan prinsip subrogasi pada asuransi kendaraan bermotor menurut kitab undang-undang hukum dagang. *Uir Law Review*, 02, 354–369. [https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2\(02\).2073](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirlrev.2018.vol2(02).2073).
- Selvi Harvia, S. (2017). Hukum Asuransi Prinsip Utmost Good Faith Dalam Perjanjian Asuransi Kerugian. *UIR Law Review*, 1(01), 77–82. <https://doi.org/10.25299/ulr.2017.1.01.165>

C. Peraturan Perundang – Undangan.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

D. Internet

https://id.wikipedia.org/wiki/Perseroan_terbatas diakses pada tanggal 12 Maret 2018.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>, diakses pada tanggal 20 september 2018

https://id.wikipedia.org/wiki/Keadaan_kahar diakses pada tanggal 4 desember 2018.

<https://sciencebooth.com/2013/05/27/konsekuensi-hukum-akibat-tidak-terpenuhinyapersyaratan-perjanjian/>, diakses pada tanggal 2 Januari 2019.

