WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT BERAT
(Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak)

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

EVIYANI MARETHA

8111414202

PROGAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul "Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak)", disusun oleh Eviyani Maretha (NIM. 8111414202) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 6 Juli 2018

Pembimbing,

Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP.198306042008122003

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES

Dr. Martitah, M.Hum
NIP. 196205171986012001

PENGESAHAN KELULUSAN

Skripsi dengan judul "Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak)", disusun oleh Eviyani Maretha (NIM. 8111414202) telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 6 Juli 2018

Penguji Utama

Dr. Dewi S, S.H., M.H.
NIP. 198001212005012001

Penguji I

Rahayu Fery A, S.H., M.Kn.
NIP. 197410262008122003

Penguji II

Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP. 198306042008122003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES

Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.
NIP. 197206192000032001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Eviyani Maretha

NIM : 8111414202

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak)", adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila kemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkannya secara hukum.

Semarang, 6 Juli 2018

Yang menyatakan,

Eviyani Maretha

8111414202

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Eviyani Maretha

NIM : 8111414202

Progam Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti *(Non-exclusive Royalty free Right)* atas skripsi saya yang berjudul :

"**WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT BERAT (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak)**", beserta perangkat yang ada. Dengan hak bebas Royalti Non-ekslusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data *(database),* merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Semarang

Pada tanggal:

Yang menyatakan, 6 Juli 2018

METERAI TEMPEL

TGL 20

623C4AFF178947720

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Eviyani Maretha

NIM. 8111414202

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas kuasa-Nya sehingga Penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Skripsi yang berjudul "Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak)". Skripsi ini diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, pada Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah Tangwun, S.Pd., S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Dr. Rini Fidiyani, S.H., M.Hum., selaku dosen wali yang telah membimbing penulis selama menempuh perkuliahan.
5. Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, dukungan, motivasi, saran dan kritik yang dengan sabar dan tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Dr. Dewi S, S.H., M.H., dan Rahayu Fery A, S.H., M.Kn., selaku penguji yang dengan ketelitiannya telah memberikan masukan untuk penyempurnaan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
8. Orang tua penulis Bapak P. Purba dan Ibu R. Simanullang, dan adik-adik penulis yang tercinta dan tiada hentinya memberikan motivasi, doa, dukungan, semangat, dan kasih sayang yang tulus kepada penulis.
9. Sahabat-sahabat Kuliah Kerja Lapangan Goes To Singapore Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
10. Sahabat-sahabat Kuliah Kerja Nyata Alternatif yang selama 45 hari bersama di Desa Gondoriyo.
11. Sahabat-sahabat Praktik Kerja Lapangan di Kementerian Luar Negeri, Direktorat Jenderal Kerjasama ASEAN.
12. Menteri Luar Negeri, Ibu Retno Marsudi dan Direktur Jenderal Kerjasama ASEAN, Bapak Jose Antonio Morato Tavares yang dengan hangat mengizinkan penulis untuk melaksanakan kegiatan Praktik Kerja Lapangan selama 3 bulan di Kementerian Luar Negeri Republik Indonesia.
13. Para Pejabat Diplomat di Kementerian Luar Negeri khususnya di Direktorat Kerjasama Sosial Budaya ASEAN yang sudah banyak memberikan ilmu dan pengalaman selama penulis berada di lingkungan Kementerian Luar Negeri Republik Indonesia.

15. Teman-teman yang telah membantu dalam proses pembuatan dan penyusunan skripsi serta selalu memberikan dukungan.
16. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang angkatan 2014.

Semoga segala bentuk bantuan dan dukungan tersebut dilimpahkan dan diberikan balasan yang baik dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi pembaca.

Semarang, 6 Juli 2018

Penulis

ABSTRAK

Maretha Eviyani, 2018. *Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak).* Skripsi Bagian Perdata. Fakultas Hukum. Universitas Negeri Semarang. Pembimbing: Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Sewa Menyewa, Alat Berat

Perjanjian sewa menyewa pada umumnya banyak dipergunakan oleh banyak pihak. Dimana pihak penyewa dapat diuntungkan dengan nilai guna dan manfaat benda dari benda yang disewakan untuk memenuhi kebutuhannya dan yang menyewakan dapat diuntungkan dengan memperoleh ongkos sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa. Benda yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa menyewa bisa bermacam-macam, tak terkcuali alat-alat berat yang sering digunakan dalam pembangunan gedung, jalan, dan kegiatan-kegiatan lainnya yang membutuhkan dukungan alat berat. Setelah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat berat antara kedua belah pihak terjadi, hal tersebut tidaklah selalu berjalan sesuai dengan apa yang seharusnya disepakati. Pihak yang menyewa alat berat tidak memenuhi apa yang seharusnya disepakati dalam perjanjian tersebut atau melakukan wanprestasi. Permasalahan dalam penelitian ini: (1) Apa sajakah bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment? (2) Bagaimanakah proses penyelesaian kasus wanprestasi oleh CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment?

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Lokasi penelitian dilakukan di Kota Demak. Data yang dikumpulkan pada penelitian ini adalah data primer dan sekunder dengan teknik berupa wawancara dan inventarisasi data.

Berdasarkan inventarisasi data dan wawancara yang diperoleh dari CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment, terdapat kasus wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat berat dalam kurun waktu tahun 2014 sampai dengan tahun 2017 sebanyak 4 kasus wanprestasi dan proses penyelesaian kasus wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment. Proses penyelesaian kasus wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment diantaranya adalah: (1) Penyelamatan obyek sewa (2) Penyelesaian biaya-biaya (3) Melalui jalur pengadilan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **ii**

PENGESAHAN ..... **iii**

PERNYATAAN ORISINALITAS ..... **iv**

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ..... **v**

KATA PENGANTAR ..... **vi**

ABSTRAK ..... **ix**

DAFTAR ISI ..... **x**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Identifikasi Masalah 7

1.3. Pembatasan Masalah 7

1.4. Rumusan Masalah 7

1.5. Tujuan Penelitian 8

1.6. Manfaat penelitian 8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **10**

2.1. Hukum Perikatan 10

2.1.1. Pengertian dan Dasar Hukum Perikatan 10

2.1.2. Subyek dan Obyek Perikatan 12

2.1.3. Berakhirnya Perikatan 13

2.1.4. Hubungan Perikatan dan Perjanjian 13

2.2. Perjanjian Secara Umum 15

2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian 15

2.2.2. Syarat Sah Perjanjian 16

2.2.3. Akibat Perjanjian 19

2.2.4. Berakhirnya Perjanjian 20

2.2.5. Asas-Asas Perjanjian 21

2.3. Perjanjian Sewa Menyewa 23

2.3.1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Sewa Menyewa 23

2.3.2. Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa Menyewa 25

2.3.3. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan 27

2.3.4. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa 28

2.3.5. Larangan dalam Sewa Menyewa 29

2.3.6. Risiko dalam Sewa Menyewa 31

2.4. Wanprestasi 33

2.4.1. Pengertian dan Dasar Hukum Prestasi 33

2.4.2. Sifat-Sifat Prestasi 34

2.4.3. Pengertian dan Dasar Hukum Prestasi 35

2.4.4. Bentuk-Bentuk Wanprestasi 36

2.4.5. Sanksi 36

2.4.6. Ganti Kerugian 37

2.4.7. Keadaan Memaksa 39

2.4.8. Risiko 40

BAB III METODE PENELITIAN 42

3.1. Pendekatan Penelitian 42

3.2. Jenis Penelitian 43

3.3. Fokus Penelitian 43

3.4. Lokasi Penelitian 44

3.5. Sumber Data 44

3.6. Teknik Pengambilan Data 46

3.7. Validitas Data 47

3.8. Analisis Data 47

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 50

4.1. Hasil Penelitian 50

4.1.1. Profil CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment 50

4.1.2. Jenis Alat-Alat Berat dan Tarif Sewa yang ada di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment 52

4.1.3. Batas Waktu Sewa Alat-Alat Berat di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment 55

4.1.4. Tahapan Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa 56

4.1.5. Bentuk-Bentuk Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment (Pada Tahun 2014-2017) 63

4.1.6. Proses Penyelesaian Kasus Wanprestasi oleh CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment 70

4.2. Pembahasan 74

4.2.1. Tinjauan Yuridis Bentuk-Bentuk Wanprestasi yang terjadi di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment 74

4.2.2. Tinjauan Yuridis Proses Penyelesaian Kasus Wanprestasi oleh CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment 85

BAB V PENUTUP 91

5.1. Kesimpulan 91

5.2. Saran 92

DAFTAR PUSTAKA 94

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial, seorang manusia membutuhkan manusia lain untuk memenuhi berbagai aspek kebutuhan hidupnya. Hal tersebut adalah fakta nyata mulai sejak zaman dahulu hingga saat ini. Tidak terkecuali dalam era globalisasi sekarang ini, kebutuhan manusia semakin bervariasi dan kompleks. Tidak hanya kebutuhan primer, namun juga kebutuhan-kebutuhan sekunder lainnya. Untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut manusia harus saling mengadakan suatu hubungan hukum dengan cara mengadakan suatu kontrak atau perjanjian. Perjanjian tersebut haruslah dapat dipertanggungjawabkan.

Hubungan hukum merupakan hubungan yang dijalin antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum (Soedikno, 2005:117-118). Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk menimbulkan hak dan kewajiban kalau kesepakatan tersebut dilanggar, maka ada akibatknya dan si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi. Salah satu perbuatan atau hubungan hukum tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sendiri adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam masa satu pihak berjanji atau dianggap berjanji

untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (Wirjono, 1981:11).

Perjanjian sewa menyewa banyak dipergunakan oleh banyak pihak pada umumnya, karena perjanjian ini dapat menguntungkan para pihak, baik itu pihak penyewa maupun yang menyewakan. Dimana pihak penyewa dapat diuntungkan dengan nilai guna dan manfaat benda dari benda yang disewakan untuk memenuhi kebutuhannya dan yang menyewakan dapat diuntungkan dengan memperoleh ongkos sewa yang telah diberikan oleh pihak si penyewa.

Benda yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa bisa bermacam-macam, mulai dari mobil, bus, hingga buku-buku dan film dalam bentuk CD dan DVD. Tak terkecuali alat-alat berat, yang sering digunakan dalam pembangunan gedung, jalan dan kegiatan-kegiatan lainnya yang membutuhkan dukungan alat-alat berat. Kini, alat-alat berat tidak hanya dapat diperoleh dengan cara membeli saja, melainkan juga digunakan dengan sistem menyewa. Hal ini tentu saja menguntungkan, mengingat alat-alat berat harganya sangat tinggi. Perjanjian sewa menyewa ini pada dasarnya sama seperti perjanjian jual beli, hanya saja perbedaannya adalah, pada perjanjian jual beli benda atau barang yang telah disepakati sudah dapat dimiliki oleh si pembeli setelah si pembeli menyerahkan uang kepada si penjual. Sedangkan pada perjanjian sewa-menyewa ini, benda atau barang yang telah disepakati tidak dapat dimiliki oleh si penyewa. Si penyewa hanya dapat menikmati manfaat benda atau barang tersebut dengan menggunakannya saja dan itupun dalam jangka waktu tertentu sesuai

dengan kesepakatan para pihak. Jadi bisa dikatakan, penyewa hanya memiliki hak pakai barang untuk kurun waktu tertentu, dan tidak memperoleh hak milik atas barang tersebut.

Perjanjian sewa menyewa pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai umur pokok yaitu barang dan harga. Meskipun begitu, terkadang masih banyak ketimpangan-ketimpangan dalam prakteknya. Penyewa atau debitur terkadang tidak memenuhi kewajibannya, entah karena kelalaian maupun ketidaksengajaan. Keadaan tidak memenuhi kewajibannya karena kelalaian maupun ketidaksengajaan. Keadaan tidak memenuhi kewajibannya karena kelalaian disebut wanprestasi.

Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut: (1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan; (2) Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan; (3) Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat; (4) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan (Subekti, 1970:50). Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Didalam perjanjian sewa menyewa alat berat ini pihak yang menyewakan menyatakan hak sewa untuk dipakai atas barang dengan suatu perjanjian, pihak penyewa menandatangani surat perjanjian tersebut, sekaligus sebagai suatu bukti dengan dibayarkannya uang sewa alat berat tersebut. Untuk sewa dibayar lunas dimuka pada waktu perjanjian dibuat. Waktu penyewaanya tidak ada suatu ketentuan tertentu. Sewa menyewa bisa dipilih rentan waktunya, apakah per-jam, per-hari, per-minggu, atau bahkan lebih. Pembayaran uang sewanya dilakukan lunas pada saat perjanjian diadakan juga jaminannya sebagai tanggungan dalam hal ini jaminan yang dicantumkan didalam perjanjian tersebut adalah alat-alat berat yang dimaksud berikut surat-surat resminya serta kartu identitas penyewa.

Sewaktu perjanjian diadakan, para pihak membuat suatu pernyataan tertulis. Pernyataan tersebut memiliki fungsi memperjelas hak dan kewajiaban masing-masing pihak sekaligus sebagai pengikat secara hukum dan dapat dibuktikan apabila terjadi perselisihan atau wanprestasi antar kedua belah pihak. Sehingga apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan, para pihak dapat menuntutnya secara hukum. Berbagai macam permasalahan bisa muncul antara perjanjian kedua belah pihak tersebut. Permasalahan tersebut antara lain kehilangan, penyalahgunaan, tidak dikembalikan tepat waktu, atau segala bentuk wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati. Hal tersebut tentu saja merugikan pihak yang menyewakan secara materiil.

Sewa menyewa merupakan 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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Subekti, 2008: 381). Perjanjian sewa menyewa adalah dasar dari penyewaan atau penggunaan sementara alat-alat berat tersebut. Untuk menguntungkan semua pihak, tentu dibutuhkan sebuah mekanisme penyewaan yang efektif sehingga lebih lanjut dapat menghindarkan diri dari permasalahan-permasalahan tersebut. Apabila permasalahan tersebut tetap terjadi, diperlukan sebuah dasar hukum penyelesaian yang efektif pula, sehingga asas keadilan dapat ditegakkan.

CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment yang berlokasi di Kota Demak adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang jasa penyewaan alat-alat berat. Sejak berdirinya pada tahun 2009 hingga saat ini, CV. Bumi Nurcahya sudah sering melakukan perjanjian sewa menyewa alat berat dengan para pihak yang ingin menyewa alat berat. Tujuan dari diadakanya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan bersetatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Maka, sangatlah perlu dilakukan perjanjian sewa menyewa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan guna untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginakan dan guna mencapai tujuan yang diinginkan.

CV. Bumi Nurcahya memiliki kurang lebih 50 unit alat berat dan 50 operator ahli. Alat berat yang dimiliki oleh CV. Bumi Nurcahya pun

bervariasi jenis, diantaranya *excavator, dozer, vibro, trailer,* dan lain sebagainya. Dalam pelaksanaannya, CV. Bumi Nurcahya sangatlah memperhatikan kondisi alat berat, kondisi mesin, sampai dengan operator ahli pun tidak luput dari perhatian perusahaan ini. Hal tersebut dilakukan demi terjalinnya kelancaran sehingga antara pihak yang penyewa dan pihak yang menyewakan sama-sama mencapai tujuan yang diinginkan. Akan tetapi dalam kenyataanya perjanjian sewa menyewa tidak semua perjanjian terlaksana seperti yang diperjanjikan, terkadang pihak yang menyewakan tidak dapat memenuhi kewajiaban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut disebabkan karena adanya kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar masing-masing pihak. Dengan kata lain disebabkan oleh wanprestasi dan *overmacht. Overmacht* dan keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur dapat disebabkan karena dua alasan, yaitu:

a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian,
b. Karena keadaan memaksa *(Force Majeure)*, di luar kemampuan debitur. Jadi debitur tidak bersalah (Abdulkadir, 2010:241).

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **"Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat" (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment di Kota Demak).**

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang tersebut, penulis memiliki indentifikasi masalah yaitu:

1. Tidak terpenuhinya kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment;
2. Adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pihak operator dan pihak penyewa;
3. Tujuan yang dicapai antara pihak penyewa dan pihak yang meyewakan tidak berjalan dengan sempurna.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut. Pembatasan masalah tersebut yaitu:

1. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan terhadap perjanjian sewa menyewa di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment;
2. Cara penyelesaian yang ditempuh bilamana adanya sengketa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka ada permasalahan yang muncul dalam penelitian ataupun penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Apa sajakah bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment?

2. Bagaimanakah proses penyelesaian kasus wanprestasi oleh CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian diatas maka ada permasalahan yang muncul dalam penelitian ataupun penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, mengidentifikasi dan menganalisa bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment;
2. Untuk menganalisa proses penyelesaian kasus wanprestasi di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak didapatkan melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

a. Memberikan pengetahuan yang bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata sebagai bagian dari studi ilmu hukum yang merupakan salah satu disiplin ilmu pengetahuan, khususnya Perancangan Kontrak, yakni mengenai mekanisme perancangan kontrak khususnya perjanjian sewa-menyewa alat berat dan penyelesaian wanprestasi yang terjadi.

b. Memberikan tambahan informasi bagi civitas akademika, khususnya pihak perpustakaan sebagai bahan bacaan dan refrensi bagi bagi mahasiswa yang berkepentingan, mengenai

kajian Hukum Perdata, khususnya Perancangan Kontrak, yakni mengenai mekanisme perancangangan kontrak khususnya perjanjian sewa-menyewa alat berat dan penyelesaian wanprestasi yang terjadi.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar kesarjanaan Sarjana Strata Satu (S1) dalam bidang Ilmu Hukum, selain itu juga diharapkan dapat meningkatkan kemampuan penalaran, keluasan wawasan, dan pemahaman penulis tentang hukum perdata di Indonesia, khususnya perancangan kontrak yang mengenai mekanisme perjanjian sewa-menyewa alat berat dan penyelesaian wanprestasi yang terjadi.

b. Bagi Masyarakat

Memberikan nilai kegunaan yang positif bagi masyarakat pada umumnya dan pengetahuan bagi masyarakat umum mengenai perancangan kontrak mekanisme perjanjian sewa-menyewa alat berat dan penyelesaian wanprestasi yang terjadi.

c. Bagi para akademisi

Untuk memberikan kontribusi pemikiran, khususnya mengenai mekanisme perjanjian sewa-menyewa alat berat dan penyelesaian wanprestasi yang terjadi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hukum Perikatan

2.1.1. Pengertian dan Dasar Hukum Perikatan

Perikatan berasal dari Bahasa Belanda yaitu *verbintenis* atau dalam Bahasa Inggris dikenal dengan *binding*. Dalam Bahasa Indonesia selain di terjemahkan sebagai perikatan, ada juga yang menerjemahkan sebagai perutangan. Menurut R. Setiawan, beliau lebih cenderung untuk memakai istilah perikatan dengan alasan bahwa *verbintenis* berasal dari kata *verbiden* yang artinya mengikat (Setiawan, 1994:1). *Verbintenis* menunjuk kepada adanya "ikatan" atau "hubungan". Hal tersebut memang sesuai dengan definisi *verbintenis* sebagai suatu hubungan hukum.

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Perikatan yang timbul dari undang-undang dapat timbul dari undang-undang saja atau sebagai akibat perbuatan orang. Perikatan yang timbul dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan orang dibagi lagi menjadi dua, yaitu perbuatan yang terbit dari perbuatan halal (tidak melanggar hukum) dan perbuatan yang terbit dari perbuatan yang melanggar hukum.

Definisi dari perikatan tidak dimuat dalam Buku III KUH Perdata, namun Prof. Subekti memberikan definisi perikatan sebagai:

"Suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan atau harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu." (Subekti, 1989:122).

Mariam Daruz Badrulzaman juga memberikan definisi mengenai perikatan, yaitu:

"Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu." (Badrulzaman, 2001:1).

Berdasarkan definisi tersebut, Mariam Daruz menyimpulkan bahwa terdapat empat unsur perikatan, yaitu: hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, dan prestasi. Hubungan hukum yang dimaksud adalah hubungan yang terhadapnya hukum meletakan "hak" pada satu pihak dan meletakan "kewajiban" pada pihak lainnya. Sedangkan prestasi merupakan pelaksanaan perikatan yang secara limitatif diatur pada Pasal 1234 KUH Perdata, yang berbunyi:

Tiap-tiap perikatan adalah:

a. *Untuk memberikan sesuatu;*
b. *Untuk berbuat sesuatu;*
c. *Untuk tidak berbuat sesuatu.*

Pada perikatan untuk memberikan sesuatu prestasinya berupa menyerahkan sesuatu barang atau berkewajiban memberikan kenikmatan atas sesuatu barang, misalnya orang yang menyewakan berkewajiban memberikan kenikmatan atas barang yang disewakan. Pada perikatan berbuat sesuatu adalah setiap prestasi untuk melakukan sesuatu yang bukan berupa memberikan sesuatu misalnya pelukis, penyanyi, penari, dan lain sebagainya. Pada perikatan tidak berbuat sesuatu yaitu untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah dijanjikan. Misalnya tidak mendirikan bangunan ditanah orang lain, tidak membuat bunyi yang bising yang dapat mengganggu ketenangan orang lain, dan lain sebagainya.

2.1.2. Subyek dan Obyek Perikatan

Subjek hukum perikatan yaitu para pihak pada suatu perikatan yang di mana kreditur yang berhak dan debitur yang berkewajiban atas prestasi. Pada debitur terdapat 2 (dua) unsur, antara lain *schuld* yaitu utang debitur kepada kreditur dan *haftung* yaitu harta kekayaan debitur yang dipertanggungjawabkan bagi atau untuk pelunasan utang.

Obyek dari perikatan adalah apa yang harus dipenuhi oleh si berutang dan merupakan hak si berpiutang. Biasanya disebut penunaian atau prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Wujud dari prestasi

adalah memberi sesuatu, berbuat sesutau dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 BW).

Obyek perikatan harus memenuhi beberapa syarat tertentu yaitu:

a. Obyeknya harus tertentu;
b. Obyeknya harus diperbolehkan;
c. Obyeknya dapat dinilai dengan uang;
d. Obyeknya harus mungkin.

2.1.3 Berakhirnya Perikatan

Berakhirnya perikatan diatur di dalam Bab IV Buku III KUH Perdata. Di dalam Pasal 1381 KUH Perdata disebutkan beberapa cara hapusnya suatu perikatan yaitu:

a. Pembayaran;
b. Penawaran tunai disertai dengan penitipan;
c. Pembaharuan hutang;
d. Pencampuran hutang;
e. Pembebasan hutang;
f. Musnahnya benda yang terhutang;
g. Kebatalan / Pembatalan;
h. Berlakunya syarat batal;
i. Kadaluarsa atau lewat waktu.

2.1.4 Hubungan Perikatan dengan Perjanjian

Perikatan dapat disebutkan sebagai suatu pengertian yang abstrak karena kita tidak dapat melihat secara langsung pengertian dari perikatan itu, sehingga kita hanya bisa membayangkan atau

merasakannya saja. Lain halnya dengan perjanjian, dimana perjanjian adalah suatu hal yang konkret atau sutau peristiwa (Abdulkadir, 1990: 3). Perjanjian dapat dilihat, dibaca, maupun didengar sehingga kita dapat mengetahui bahwa telah ada suatu perjanjian. Dalam bentuknya, perjanjian dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapan atau ditulis. Janji itu sebuah dorongan untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melihat apakah perikatan punya kesepakatan (Gordley, 1995:62).

Pada dasarnya suatu perikatan akan timbul dari suatu perjanjian, dimana terdapat peristiwa dua orang yang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hubungan antara dua orang tersebutlah yang dinamakan perikatan. Perikatan antara kedua orang tersebut dalam hal ini diterbitkan oleh adanya perjanjian yang mereka buat (Abdulkadir, 1990: 1). Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang terjadi baik karena perjanjian maupun karena hukum. Kita sering menjumpai dimana perikatan yang ada merupakan suatu perikatan karena perjanjian, meskipun juga terdapat sumber-sumber lain yang dapat melahirkan perikatan. Suatu perjanjian yang tidak mengikat atau tidak dapat dipaksakan *(unenforceable)* adalah bukan perikatan.

2.2 Perjanjian Secara Umum

2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Mengenai batasan tersebut ternyata para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa batasan atau pengertian atau definisi atau dapat juga di sebut rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menunjukan kekurang lengkapannya dan bahkan dikatakan terlalu luas atau mengandung kelemahan-kelemahan (Patrik, 1994: 45). Adapun kelemahan tersebut dapat diperinci:

a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Seharusnya perumusan itu adalah “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus dari pihak-pihak;
b. Kata perbuatan mencakup juga perbuatan tanpa konsenus atau kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum, dimana kedua hal tersebut merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum.
c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Untuk pengertian di sini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup

melangsungkan perkawinan, perjanjian kawin (janji kawin). Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir batin. Sedang yang dimaksudkan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara debitur dan kreditur terletak dalam lapangan harta kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi yang dimaksud perjanjian kebendaan saja bukan mengenai perjanjian personal.

d. Tanpa menyebut tujuan. Di dalam rumusan pasal tersebut tidak disebutkan tujuan untuk mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa (Abdulkadir, 1990:78).

Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Oleh sebab itu perjanjian akan menerbitkan suatu perikatan antar dua orang yang membuatnya (Hardyles, 2013:7). Pada awal dimulainya suatu perjanjian, prinsip penting yang perlu diingat adalah prinsip kebebasan berkontrak di antara pihak yang berkedudukan seimbang dalam mencapai kesepakatan (Agus, 2015:274).

2.2.2 Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dinyatakan sah jika memenuhi empat syarat yang secara garis besar diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Empat syarat tersebut adalah:

1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak;

Sepakat adalah kecocokan antara kehendak atau kemauan dua belah pihak yang akan mengadakan persetujuan (Suryodiningrat, 1995:86). Kehendak dari pihak-pihak haruslah bersesuaian satu sama lain dan nyata dari pernyataan kehendak.

2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;

Kecakapan dalam hal ini adalh suatu kecakapan untuk membuat suatu perikatan, dimana orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada asasnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum (Subekti, 1985:17).

3) Suatu hal tertentu;

Hal tertentu tersebut dapat dikatakan sebagai obyek dari perikatan atau isi dari perikatan yaitu prestasi yang harus dilakukan debitur. Obyek dari perjanjian dapat pula mengenai kebendaan yang akan ada dikemudian hari, baik yang akan ada secara mutlak maupun secara relatif dengan Pasal 1334 KUH Perdata (Patrik, 1994: 45).

4) Sebab yang halal.

Pada pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUH Perdata mengatur mengenai kewajiban adanya suatu sebab yang hal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, suatu

sebab dapat dikatakan terlarang apabila hal tersebut dilarang oleh Undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum yang ada di masyarakat. Yang dimaksud causa yang halal adalah apabila tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Apabila bertentangan dengan kepentingan umum, maka perjanjian tersebut dikatakan tidak sah (Indiraharti, 2014:22).

Semua syarat tersebut merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian agar suatu perjanjian dapat mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2004:1).

Keempat syarat diatas dikelompokan lagi menjadi dua, yaitu:

1. Syarat Subyektif

Merupakan syarat yang berhubungan dengan pihak atau subyek yang mengadakan perjanjian atau isi perjanjian tersebut. Dari ke empat syarat tersebut yang merupukan syarat subyektif adalah point a dan point b.

2. Syarat Obyektif

Merupakan syarat yang mengenai obyek perjanjian atau isi perjanjian tersebut. Dari ke empat syarat tersebut yang merupakan syarat obyektif adalah point c dan point b.

2.2.3 Akibat Perjanjian

Dalam KUH Perdata mengatur mengenai akibat dari setiap perjanjian yang disepakati atau ditandatangani. Akibat perjanjian yang dimaksud menimbulkan keterikatan para pihak satu dengan yang lainnya untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Dengan demikian suatu perjanjian tidak dapat memberikan keuntungan ataupun sebaliknya membebankan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut dalam perjanjian tersebut, kecuali bila perjanjian itu memang mengatur pemberian hak tersebut pada pihak ketiga. Berarti ketegasan dari prinsip bahwa perjanjian tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang menyepakatinya, dapat dikembangkan kepada pihak ketiga sepanjang para pihak dengan tegas menyepakati hal tersebut (Indiraharti, 2014: 33). Akibat hukum dari dibuatnya perjanjian adalah:

a. Berlaku sebagai undang-undang;

   Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakan perjanjian artinya bahwa perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak;

   Karena perjanjian merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak maka apabila ingin ditarik kembali atau dibatalkan harus disetujui oleh kedua belah pihak juga.

c. Pelaksanaan dengan itikad baik;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan baik (Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata). Yang dimaksud dengan itikad baik tersebut adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian yang harus sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan.

2.2.4 Berakhirnya Perjanjian

Dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Perikatan", R. Setiawan menyebutkan bahwa persetujuan atau perjanjian dapat hapus karena:

a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan tersebut berlaku dalam jangka waktu tertentu (Setiawan, 1997:69).
b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan, misalnya Pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa para ahli waris tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Waktu persetujuan dalam Pasal 1066 ayat (4) KUH Perdata dibatasi hanya selama 5 tahun.
c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan tersebut akan hapus, misalnya jika terjadi salah satu pihak meninggal dunia, maka persetujuan akan hapus, antara lain:

1. Persetujuan Perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUH Perdata)
2. Persetujuan Pemberian Kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata)
3. Persetujuan Kerja (Pasal 1603 KUH Perdata)

d. Pernyataan penghentian persetujuan (*Opzegging);*

Penghentian persetujuan ini dapat dilakukan baik oleh salah satu ataupun kedua belah pihak dan ini hanya pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara. Misalnya, persetujuan kerja dan persetujuan sewa-menyewa.

e. Persetujuan hapus karena putusan hakim;

f. Tujuan dari persetujuan telah tercapai;

g. Dengan persetujuan dari para pihak; (Abdulkadir, 1982:98).

2.2.5 Asas-Asas dalam Perjanjian

Menurut Rutten, asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, mengandung 3 unsur, yaitu:

1) Asas konsensualisme;

Bahwa perjanjian yang dibuat umumnya bukan secara formal tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persetujan kehendak atau konsensus semata-mata.

2) Asas kekuatan mengikat dari perjanjian;

Bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

3) Asas kebebasan berkontrak.

Bahwa orang bebas, membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu. Pada awal dimulainya suatu perjanjian, prinsip penting yang perlu diingat adalah prinsip kebebasan berkontrak di antara pihak yang berkedudukan seimbang dalam mencapai kesepakatan. Dengan asas kebebasan berkontrak (*consensual*), setiap orang dengan bebas membuat perjanjian (Kondo, 2013:1). Asas ini menetapkan para pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada maupun yang belum ada pengaturannya dalam Kitab Undang- undang Hukum Perdata selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang- undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Santoso, 2012:26). Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

2.3 Perjanjian Sewa Menyewa

2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam Bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa Menyewa" yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa dapat dijumpai dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

"Sewa-menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya."

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire* . Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Yahya Harahap menyebutkan bahwa : "sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya". Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik (Projodikoro, 1990:48).

Adapun maksud waktu tertentu dari pengertian tersebut tidaklah berarti dalam suatu perjanjian sewa-menyewa itu harus ditentukan untuk berapa lama barang itu harus disewakan, karena itu bukanlah ciri khas perjanjian sewa-menyewa, dimana sering kali sewa-menyewa berlangsung atau ditiadakan untuk waktu yang tidak tertentu. Tetapi dalam hal seperti masing-masing pihak harus leluasa untuk menghentikan perjanjian sewa-menyewa dengan memperhatikan tenggang waktu penghentian menurut adat kebiasaan (Subekti, 2003:90).

Sewa-menyewa seperti halnya dengan perjanjian jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensuil. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya suatu sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga (Subekti, 2003:90). Apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat dalam bentuk tertulis, biasanya dalam perjanjian tersebut ditentukan mengenai waktunya. Akibatnya yaitu perjanjian sewa-menyewa tersebut berakhir demi hukum bila waktu yang disepakati berakhir, dengan demikian maka perjanjian sewa-menyewa tersenut juga akan berakhir tanpa pemberitahuan kepada penyewa sebelumnya. Hal tersebut karena penyewa dianggap telah mengerti sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian. Tetapi berdasarkan dalam Pasal 1573 KUH Perdata bila setelah berakhirnya suatu penyewaan secara tertulis, si penyewa tetap menguasai barang yang disewakan maka dianggap telah terjadi sewa baru. Jika hal terjadi maka akibat-akibatnya diatur dalam Pasal sewa-menyewa secara lisan (Abdulkadir, 1990:20).

Apabila sewa-menyewa ditentukan secara lisan, maka perjanjian tersebut tidak berakhir pada saat yang ditentukan, melainkan pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa yang menyewakan hendak menghentikan sewanya. Dari uraian tersebut bahwa bentuk perjanjian sewa-menyewa adalah bebas. Undang-undang sendiri tidak mensyaratkan dalam bentuk tertentu, baik lisan maupun tertulis. Namun perlu diketahui adanya perbedaan bentuk perjanjian lisan dan tertulis ini akan menimbulkan perbedaan dalam hal menentukan akhir dari perjanjian sewa-menyewa.

2.3.2 Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang bersifat timbal-balik, karena perjanjian itu menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian sewa-menyewa seperti pada perjanjian pada umumnya terdapat dua buah subyek yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Hal ini dapat dilihat dari pengertian perjanjian sewa-menyewa itu sendiri. Subyek perjanjian sewa-menyewa adalah:

a. Seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk memberikan kenikmatan suatu prestasi.
b. Seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban sebagai pemakai prestasi (Meliala, 1985:28).

Dari uraian di atas maka subyek perjanjian sewa-menyewa dapat berupa manusia yang melakukan kewenangannya dengan dibatasi oleh beberapa keadaan tertentu seperti orang atau para pihak harus dewasa dan tidak

dibawah pengampuan. Selain itu subyek perjanjian dapat juga berupa badan hukum.

Subyek perjanjian sewa-menyewa adalah orang atau badan hukum yang berlaku sebagai pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Obyek perjanjiannya adalah barang yang oleh para pihak disepakati untuk dijadikan obyek dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat subyeknya adalah:

1. Pihak pertama selaku pemilik alat berat, sebagai pihak yang menyewakan.
2. Pihak kedua selaku penyewa alat berat, sebagai pihak penyewa (Purwahid, 1994:58).

Pada perjanjian sewa-menyewa barang yang menjadi obyek bukanlah untuk dimiliki oleh penyewa, tetapi hanya untuk dinikmati manfaatnya dan pemungutan hasil dari barang tersebut. Obyek perjanjian sewa-menyewa dapat meliputi segala macam benda, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak. Obyek perjanjian sewa-menyewa adalah semua benda yang dapat dipersewakan kecuali benda-benda yang berada di luar perniagaan tidak dapat dipersewakan. Hal itu diatur dalam Pasal 521 dan Pasal 523 KUH Perdata yaitu seperti; jalan raya, gunung, pantai, dan lain sebagainya.

2.3.3 Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Dalam perjanjian sewa-menyewa pihak yang menyewakan mempunyai hak-hak sebagai berikut:

1. Berhak atas keutuhan barang-barang yang disewakan setelah masa sewa berakhir.
2. Berhak atas uang sewa sesuai dengan kesepakatan berdasarkan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa (Meliala, 1985:30).
3. Berhak menyita barang-barang penyewa apabila penyewa wanprestasi, seperti tidak membayar biaya sewa (*pandbeslag*).
4. Berhak meminta ganti rugi kepada penyewa apabila karena kelalaian penyewa menimbulkan kerusakan atas barang miliknya.
5. Berhak membatalkan perjanjian, apabila pihak penyewa menyalahgunakan barang yang disewakannya.

Kewajiban-kewajiban dari pihak yang menyewakan seperti tercantum dalam KUH Perdata antara lain sebagai berikut:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat 1).
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dinikmati untuk keperluan yang dimaksud dalam perjanjian (Pasal 1550 ayat 2).
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya perjanjian (Pasal 1550 ayat 3).
4. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551).

5. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552).

Selain kewajiban di atas pihak yang menyewakan juga wajib selama waktu sewa untuk mengadakan perbaikan-perbaikan besar pada barang yang disewakan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1583 KUH Perdata. Jika pihak yang menyewakan tidak melaksanakan hal tersebut maka si penyewa dapat menuntut ganti rugi berdasarkan wanprestasi, atau berdasarkan Pasal 1241 KUH Perdata yaitu pembetulan sendiri kemudian meminta ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan. Pihak pemberi sewa juga berkewajiban menanggung terhadap semua cacat tersembunyi yang merintangi pemakaian barang obyek perjanjian. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi si penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi seperti yang diatur dalam Pasal 1551 dan Pasal 1552 KUH Perdata.

2.3.4 Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa yaitu: (a) Berhak menerima dan memakai barang yang telah disewakannya dari pemilik barang; (b) Berhak menuntut pemilik barang apabila ia mendapat tuntutan dari pihak lain karena, misalnya, ternyata barang tersebut bukan pemilik penyewa. (c) Berhak meminta pemilik barang untuk melakukan perbaikan-perbaikan barang yang rusak bukan karena kelalaiannya (Santoso, 2012:53). Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu: (1) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri.

Menggunakan barang sewa dengan tujuan yang sesuai dengan perjanjian, menggunakannya sesuai dengan baik, seolah-olah barang tersebut milik penyewa, sehingga digunakan, dijaga, dirawat dengan semestinya; (2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata). Berdasarkan pada pasal 1560 KUH Perdata pihak npenyewa harus membayar uang sewa, secara periodik atau langsung tunai. (3) Mengembalikan benda sewaan setelah berakhirnya sewa menyewa. Kewajiban ini muncul setelah berakhirnya sewa menyewa, dari kedua belah pihak. Jika pihak penyewa menerima benda dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam bentuk baik. Setidak-tidaknya, sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya. Karena ketuaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan. (4) Tidak mengulang sewakan pada pihak ketiga. Penyewa tidak boleh mengalih sewakan atau mengulangsewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan sewa, tidak wajib mentaati perjanjian ulang sewa (Salim, 2010:58-59).

2.3.5 Larangan Dalam Sewa Menyewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata larangan yang berasal dari kata dasar larang yang memiliki arti memerintahkan

supaya tidak melakukan sesuatu atau tidak memperbolehkan berbuat sesuatu. Jadi dapat disimpulkan bahwa larangan adalah perintah atau aturan yang melarang suatu perbuatan. Dalam hal ini membahas tentang larangan yang terjadi dalam sewa menyewa, baik larangan bagi pihak yang menyewakan dan larangan bagi pihak penyewa.

Larangan bagi pihak yang menyewakan yaitu:

1. Tidak berhak atas suatu ganti-rugi.

Tidak satu pun dari kedua pilihan antara pengurangan harga-sewa dan pembatalan perjanjian sewa, pihak yang menyewakan berhak atas suatu ganti rugi.

2. Tidak boleh mengubah wujud dan tataan barang sewa.

Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, untuk mengubah wujud maupun susunan letak barang yang disewakan.

3. Tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.

Larangan bagi pihak penyewa yaitu:

1. Tidak boleh mengulangsewakan barang yang disewanya maupun melepaskan sewanya kepada orang lain tanpa izin, dengan ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi, dan bunga. Si penyewa, jika kepadanya tidak diizinkan oleh pemilik, tidak diperbolehkan untuk mengulang – sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya

kepada orang lain. Jika ia sampai berbuat demikian, pemlik dapat minta pembatalan perjanjian sewa dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan si pemilik setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mantaati perjanjian ulang sewa tersebut. Maksud dari kata “ mengulang sewakan” ialah, jika sipenyewa-menyewakan lagi barang nya kepada seorang lain, tetapi perjanjian sewa masih dipertahankan, sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik.

2. Melepaskan sewa ditunjukan pada perbuatan menyerahkan barang yang disewa kepada seorang pihak ketiga yang sama sekali menggantikan kedudukan si penyewa, sehingga oarng yang baru itu langsung berhubngan sendiri dengan pemilik. Melepaskan sewa sering juga disebut dengan oper sewa.

Dengan demikian, mengulang sewakan dan mengoper sewa adalah perbuatan-perbuatan yang terlarang, kecuali kalau perizinkan dalam perjanjian sewanya, tetapi menyewakan sebagian diperbolehkan kecuali kalai dengan tegas dilarang dalam perjanjiian sewa. Meskipun sewa menyewa itu suatu perjanjian konsensuil, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antra sewa tertulis dan sewa lisan.

2.3.6 Risiko Dalam Sewa Menyewa

Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek dari suatu

perjanjian (Subekti, 1985:92). Risiko merupakan suatu akibat dari suatu keadaan yang memaksa (*Overmacht*) sedangkan ganti rugi merupakan akibat dari wanprestasi. Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barag / obyek sewa. Musnahnya barag yang menjadi obyek perjajian sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

1. Musnah secara total (seluruhnya)

   Jika barang yang menjadi oyek perjanjian sewa-menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian musnah disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa tidak lagi bisa digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdaat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur di dalam pasal 1553 KUH Perdata yang menyatakan jika musnahnya barang terjadi selama sewa-menyewa berlangsung yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang tidak bisa dipertanggung jawabkan pada salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa dengan sendirinya batal.

2. Musnah sebagian

   Barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaanya walaupun bagian dari barang tersebut

telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa-menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu :

a. Meneruskan perjanjian sewa-menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa.
b. Meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa.

2.4 Wanprestasi

2.4.1 Pengertian dan Dasar Hukum Prestasi

Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaanya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Menurut ketentuan pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata, semua harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan semacam ini disebut jaminan umum (Abdulkadir, 1990 : 17).

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan apa yang menjadi kewajiban debitur. Suatu prestasi berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Dengan kata lain, prestasi merupakan kewajiban yang perlu dipenuhi para pihak dalam suatu perjanjian. Dan prestasi sebagai bentuk pelaksanaan dari sebuah perjanjian dapat berbentuk benda, tenaga atau keahlian

dan tidak berbuat sesuatu. Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya. Penyerahan tersebut dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja, sedangkan prestasi yang berupa tenaga atau keahlian harus dilakukan oleh pihakpihak yang "menjual" tenaga atau keahliannya. Adapun prestasi yang tidak berbuat seuatu adalah menuntut sikap pasif salah satu pihak atau para pihak karena dia tidak dibolehkan melakukan sesuatu sebagaimana yang diperjanjikan.

2.4.2 Sifat-Sifat Prestasi

Prestasi merupakan sebuah esensi daripada suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir. Agar Esensi itu dapat tercapai yang artinya kewajiban tersebut dipenuhi oleh debitur maka harus diketahui sifat-sifat dari prestasi tersebut, yakni : (a) Harus sudah tertentu dan dapat ditentukan; (b) Harus mungkin; (c) Harus diperbolehkan (halal); (d) Harus ada manfaatnya bagi kreditur; (e) Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.

Dengan demikian dapat dikatakan suatu perikatan melahirkan kewajiban yang harus dilakukan oleh si berutang dan melahirkan hak kepada si berpiutang untuk menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut. Kewajiban yang dilakukan oleh si berutang inilah yang disebut dengan prestasi. Prestasi dalam perjanjian yang bersifat sepihak mengakibatkan prestasi yang merupakan kewajiban yang

hanya ada pada satu pihak tanpa diperlukan kewajiban pihak yang lainnya. Dalam perjanjian yang bersifat timbal balik, maka prestasi merupakan kewajiban yang harus saling dipenuhi oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut kepada satu pihak lainnya.

2.4.3 Pengertian dan Dasar Hukum Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu *wanprestatie*, yang berarti prestasi buruk bila telah lalai atau ingkar janji. Maksud dari wanprestasi itu sendiri adalah suatu keadaan tidak dipenuhinya kewajiban berprestasi oleh debitur yang telah diperjanjikan karena kesalahannya sendiri, serta debitur tidak sedang dalam keadaan memaksa sedangkan prestasinya sudah dapat ditagih (Abdulkadir, 1990:190).

Menurut Abdulkadir Muhammad wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tidak terpenuhinya kewajiban dapat disebabkan oleh kesalahan dari debitur, baik dengan sengaja maupun karena kelalaian. Menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jika debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka cara untuk memperingaktan debitur supaya memenuhi prestasinya yaitu debitur perlu diberi peringatan tertulis yang isinya menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasi.

Sedangkan akibat wanprestasi pada umumnya, yaitu:

1) Dalam hal debitur lalai memenuhi kewajibannya, maka kreditur berhak menuntut penggantian kerugian.
2) Dalam hal debitur lalai, maka risiko atas obyek perjanjian menjadi tanggung jawab debitur (Satrio, 1992:144).

2.4.4 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Tiga keadaan tersebut yaitu:

a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat (Abdulkadir, 1990 : 204).

2.4.5 Sanksi

Apabila debitur melakukan wanprestasi maka ada beberapa sanksi yang dapat dijatuhkan kepada debitur, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita kreditur;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan dimuka hakim (Nindyo, 2003:22).

2.4.6 Ganti Kerugian

Menurut Pasal 1244, Pasal 1245 dan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ganti rugi terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Apabila undang-undang menyebutkan rugi maka yang dimaksud adalah kerugian nyata yang dapat diduga atau diperkirakan pada saat perikatan itu diadaka, yang timbul sebagai akibat ingkar janji (Mariam, 2001: 35). Pengganti kerugian dapat dituntut menurut Undang-Undang berupa "*kosten, schaden en interessen*" (Pasal 1243) yang dimaksud kerugian ialah yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh telah dikeluarkan (*kosten*) atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*windstderving*).

Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanoveprestasi dengan kerugian yang di derita. Beraitan dengan hal ini ada dua sarjana yang mengemukakan teori tentang sebab-akibat yaitu:

1. *Conditio Sine Qua Non (Von Buri)*

Menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain) dan peristiwa B tidak akan terjadi jika tidak ada peristiwa A (Nindyo, 2003:23).

2. *Adequated Veroorzaking (Von Kries)*

Menyatakan bahwa suatu peristiwa A adalah sebab dari peristiwa B (peristiwa lain). Bila peristiwa A menurut pengalaman manusia yang normal diduga mampu menimbulkan akibat (peristiwa B). Dari kedua teori diatas maka yang lazim dianut adalah teori *Adequated Veroorzaking* karena pelaku hanya bertanggung jawab atas kerugian yang selayaknya dapat dianggap sebagai akibat dari perbuatan itu disamping itu teori inlah yang paling mendekati keadilan. Seorang debitur yang dituduh wanprestasi dapat mengajukan beberapa alasan untuk membela dirinya, yaitu:

a. Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa (*overmacht*);
b. Mengajukan alasan bahwa kreditur sendiri telah lalai;
c. Mengajukan alasan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (Nindyo, 2003:23).

Mengenai kerugian, beban pembuktian didistribusikan sebagai berikut, kreditur harus membuktikan kegagalaan atau ketidakmampuan. Debitur juga harus membuktikan, dalam rangka menghapuskan wanprestasinya dan menyelamatkan diri dari tanggung jawab, bahwa ia tidak dapat bertanggung jawab atas wanprestasi ini (Nieuwenhuis, 2012:168).

2.4.7 Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu:

1. Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar (*force majeur)*:
   a. Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
   b. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.
2. Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang berada diluar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban

risiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur. Keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan berbagai akibat yaitu:

1. Kreditur tidak dapat lagi meminta pemenuhan prestasi;
2. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan wanprestasi, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi;
3. Risiko tidak beralih kepada debitur;
4. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal-balik (Setiawan, 1994: 27-28).

2.4.8 Risiko

Kata risiko, berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian (Subekti, 2003:144). Bila terjadi keadaan diluar kesalahan kedua belah pihak yang tersangkut pada saat perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, perlu diadakan pertimbangan-pertimbangan untuk menentukan pihak mana yang harus menanggung risiko terhadap barang yang disewakan. Belum ada ketentuan tegas dan pasti mengenai siapa yang harus menanggung kerugian yang dialami. Namun, Pasal 1553 KUH Perdata sedikit memberikan aturan mengenai hal tersebut: *bahwa jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja maka persetujuan gugur demi hukum.*

Apabila hanya sebagian barang musnah pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan persetujuan serta berhak atas ganti rugi. Jika barang musnah keseluruhan saat perjanjian sewa meyewa masih berlangsung pengaturannya adalah sebagai berikut:

1. Jika barang yang merupakan obyek perjanjian musnah seluruhnya.

   Apabila barang musnah seluruh menurut hukum perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Lebih lanjut M. Yahya Harahap berpendapat kalau akibat musnah seluruh barang yang disewakan dengan sendirinya (*van reuhtwege)* menggugurkan sewa menyewa tidak perlu meminta pernyataan batal (*nietig verklering).* Risiko kerugian dibagi 2 antara yang menyewakan dengan pihak penyewa. Apabila musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja maka dengan sendiri para pihak dapat menuntut pembayaran harga sewa.

2. Jika obyek perjanjian hanya musnah sebagian, pihak penyewa dapat memilih.

   a. Cara memperhitungkan kerugian pihak penyewa dalam rangka pengurangan harga sewa yang harus dibayar.

   b. Menyangkut kewajiban pemeliharaan pihak yang menyewakan melakukan perbaikan selama sewa menyewa masih berlangsung.

BAB V
PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis peroleh dan sajikan, maka penulis dapat menarik simpulan sebagai berikut:

1. Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi di CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment, yaitu:
   a. Pihak penyewa mengulangsewakan alat berat dengan pihak ketiga tanpa sepengetahuan CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment.
   b. Pihak peyewa lalai sehingga menyebabkan kerusakan pada alat berat.
   c. Pihak penyewa terlambat atau tidak membayar uang sewa atas kelebihan waktu atau *overtime.*
   d. Pihak penyewa beritikad tidak baik dengan cara bekerja sama dengan operator tanpa sepengetahuan CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment untuk menggunakan alat berat diluar kesepakatan yang telah ditentukan.
2. Proses penyelesaian kasus wanprestasi oleh CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment, yaitu:
   a. Penyelamatan obyek sewa.
   b. Penyelesaian biaya-biaya.
   c. Melalui jalur pengadilan.

5.2 Saran

1. Saran bagi pihak penyewa

   Alangkah baiknya jika pihak penyewa melakukan pengecekan terhadap objek sewa yang berupa alat berat setelah perjanjian sewa meyewa alat tersebut. Hal ini dilakukan, guna mencegah adanya kerusakan pada alat berat sebelum dikirimnya ke lokasi yang dituju. Pihak penyewa seharusnya memperhatikan kesejahteraan operator, baik dari segi tempat tinggal atau *mess* operator selama bertugas maupun tidak terlambat untuk membayar upah kepada operator. Jika kita lihat, jika tidak ada tenaga operator pekerjaan di lapangan juga pasti tidak dapat berjalan dengan lancar.

2. Saran bagi pihak yang menyewakan

   Untuk mencegah terjadinya perselisihan mengenai resiko dan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa, alangkah baiknya pihak yang menyewakan melakukan evaluasi terhadap peraturan dan bentuk perjanjian yang telah dibuat. Terlebih baki lagi jika pihak penyewa melakukan review dan me-revisi perancangan kontrak perjanjian sewa menyewa alat berat pada perusahaaan, mengingat drat kontrak yang biasa digunakan berbentuk baku dan rentan sekali terjadi wanprestasi. Sebisa mungkin dalam perjanjian sewa menyewa, pihak penyewa mampu untuk memberikan jaminan yang jelas berupa barang yang nilainya sama dengan biaya sewa alat berat yang sudah disepakati antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Jaminan tersebut mencegah jika adanya hal

yang tidak diinginkan terjadi dikemudian hari. Apabila terjadi kelebihan waktu sewa atau *overtime*, pihak yang menyewakan harus segera menghubungi pihak penyewa dan meminta konfirmasi. Penerapan ketentuan denda pun sebaiknya juga dilakukan apabila pihak penyewa melakukan keterlambatan pembayaran. Jaminan yang didukung dengan penerapan peraturan secara efektif dapat mengantisipasi kemungkinan munculnya kasus wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdulkadir Muhammad.1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

----------. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

----------. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

----------. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*.Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ali Chaidir. 1991. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni.

Hadari, H. Nawawi. 1994. *Penelitian Terapan.* Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Harahap, M.Yahya. 1986. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Bandung: Penerbit Alumni.

H.M.N Purwosutjipto. 1995. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*. Jakarta: Djambatan.

Mariam Darus Badrulzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Meliala, Qirom Syamsudin. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.

Moleong, Lexy J. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

----------. 2005. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

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

Poerwadarminta. 2000. *Kamus Besar bahasa Indonesia*. Jakarta: PT. Balai Pustaka.

Pramono, Nindyo. 2003. *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT.

Prodjodikoro, Wirjono. 2011. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Jakarta: Mandar Maju.

Rochmanhadi. 1992. *Alat-Alat Berat dan Penggunaanya.* Jakarta: Dunia Grafika Indonesia.

Rostiyanti, Susy Fatena. 2002. *Alat Berat Untuk Proyek Konstruksi*. Jakarta: Rineka Cipta

Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian: Buku II*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

----------. 1999. *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*. Bandung: PT. Alumni.

----------. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Santoso, Lukman. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak.* Yogyakarta: Cakrawala.

Setiawan, R. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.

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

Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Subekti. 1985. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa.

---------. 1987. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Internusa.

---------. 1992. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti.

---------. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Jakarta: Intermasa.

---------. 2008. *Hukum Perjanjian.* Jakarta: Intermasa.

Subekti dan Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undawng-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*.F Jakarta: Prenada Media.

Suryodiningrat, R.M. 1995. *Azas-Azas Hukum Perikatan Edisi Kedua.* Bandung: Tarsito.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.

Jurnal:

Cindi Kondo. 2013. Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). Jurnal Hukum Universitas Sam Ratulangi. Lex Privatum, Vol.I/No.3/Juli/2013.

Hardyles. 2013. Tinjauan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Buruk Dalam Asuransi. Jurnal Hukum Universitas Sumatera Utara. USU Law Journal. Volume 1.

Novina Sri Indiraharti. 2014. Aspek Keabsahan Perjanjian Dalam Hukum Kontrak (Suatu Perbandingan Antara Indonesia Dan Korea Selatan). Jurnal Hukum Universitas Trisakti. Jurnal Hukum PRIORIS, Vol. 4 No. 1, Tahun 2014. Volume 4.

Refly Will Yadam, I Gede Astawa Diputra, I Gusti Ketut Sudipta 1 Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Udayana Denpasar. 2013. Optimalisasi Penggunaan Alat Berat Pada Pekerjaan Galian Tanah (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Stock Yard Suzuki Negara, Kab.Jembrana,Bali). Jurnal Ilmiah Elektronik Infrastruktur Teknik Sipil.

Manlian Ronald. A. Simanjuntak, Ferrari. 2013. Peran Excavator Terhadap Kinerja Proyek Konstruksi Rumah Tinggal Di Jakarta Selatan. Jurnal Ilmiah MEDIA ENGINEERING Vol. 3, No. 1, Maret 2013 ISSN 2087-9334 (65-78)

Agus Satory. 2015. Perjanjian Baku dan Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Bisnis Sektor Jasa Keuangan: Penerapan dan Implementasinya di Indonesia. PADJADJARAN Jurnal Ilmu Hukum Volume 2 Nomor 2 Tahun 2015 [ISSN 2460-1543] [e-ISSN 2442-9325]

James Gordley. 1995. Enforcing Promises. California Law Review. Volume 83, Issue 2.

Hans Nieuwenhuis. 2012. Law Of Obligations.