

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM



SKRIPSI

PERJANJIAN SEWA-MENYEWA ALAT BERAT
KONTRUKSI ANTARA COMMANDITAIRE VENNOOTSCHOP
ADEEVA KONTRUKSI DENGAN PERSEROAN TERBATAS
RIZKY HADI PRATAMA DI DESA PEMATANG GAJAH
KABUPATEN MUARO JAMBI

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

Oleh

**MUTIARA KASIH EKA PUTRI
NIM. 1800874201234**

Tahun Akademik
2021/2022

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama Mahasiswa : Mutiara Kasih Eka Putri
Nomor Induk Mahasiswa : 1800874201234
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

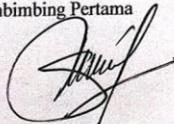
Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat Konstruksi Antara Commanditaire
Vennootschop Adeeva Konstruksi Dengan Perseroan Terbatas Rizky Hadi
Pratama Di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi

Telah di setujui untuk diuji pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji Fakultas
Hukum Universitas Batang hari

Jambi, 16 Agustus 2022

Menyetujui :

Pembimbing Pertama



Dr.S.Sahabuddin, S.H.,M.Hum

Pembimbing Kedua



Nur Fauzia, S.H.M.H

Ketua Bagian Hukum Pidana



Maryati, S.H.,M.H

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Mutiara Kasih Eka Putri
NIM : 1800874201234
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat Konstruksi Antara Commanditaire
Vennootschop Adeeva Konstruksi Dengan Perseroan Terbatas Rizky Hadi
Pratama Di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji
Pada Hari Senin Tanggal 22 Bulan Agustus Tahun 2022 Pukul 11.30 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Disahkan oleh:

Pembimbing Pertama



Dr. S. Sahabuddin, S.H.M.Hum

Ketua Bagian Hukum Pidana



Maryati, S.H., M.H

Pembimbing Kedua



Nur Fauzia, S.H.M.H.

Jambi, 22 Agustus 2022
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Batanghari



Dr. M. Muslih, SH., M.Hum

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI
UNIVERSITAS BATANGHARI
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Nama Mahasiswa : Mutiara Kasih Eka Putri
NIM : 1800874201234
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

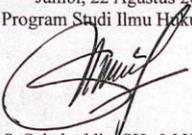
Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat Konstruksi Antara Commanditaire
Vennootschop Adeeva Konstruksi Dengan Perseroan Terbatas Rizky Hadi
Pratama Di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi

Skripsi ini Telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji
Pada Hari Senin Tanggal 22 Bulan Agustus Tahun 2022 Pukul 11.30 WIB
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Maryati, S.H.,M.H	Ketua Sidang	
Abdul Hariss, S.H.M.Hum	Penguji Utama	
Dr.S.Sahabuddin.S.H,M.Hum	Penguji Anggota	
Nur Fauzia, S.H.M.H	Penguji Anggota	

Jambi, 22 Agustus 2022
Ketua Program Studi Ilmu Hukum,


Dr. S. Sahabuddin, SH., M.Hum

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mutiara Kasih Eka Putri
NIM : 1800874201234
Tempat, tanggal lahir : Jambi, 27 Oktober 2000
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1
Judul Skripsi : Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat Konstruksi Antara Commanditaire Vennootschop Adeeva Konstruksi Dengan Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama Di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahannya dari para pembimbing yang telah ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Agustus 2022
Mahasiswa yang bersangkutan,

Materai Rp. 10.000,-



Mutiara Kasih Eka Putri

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal ini yang berjudul **“PERJANJIAN SEWA-MENYEWA ALAT BERAT KONSTRUKSI ANTARA COMMANDITAIRE VENNOOTSCHOP ADEEVA KONTRUKSI DENGAN PERSEROAN TERBATAS RIZKY HADI PRATAMA DI DESA PEMATANG GAJAH KABUPATEN MUARO JAMBI”**. Untuk penulisan skripsi ini penulis berusaha agar hasil penulisan skripsi ini mendekati kesempurnaan yang diharapkan, tetapi walaupun demikian penulisan ini belumlah dapat dicapai dengan maksimal, karena ilmu pengetahuan penulis masih terbatas.

Penulis menyadari mengenai penulisan proposal ini tidak bisa terselesaikan tanpa pihak-pihak yang mendukung dan membantu penulis. Untuk itu penulis mengucapkan banyak-banyak terima kasih terutama kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Herri, S.E. MBA. , Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Batanghari Jambi dan pembimbing pertama pada penulisan proposal ini.
4. Bapak Dr. Supeno, S.H., M.H., Dosen pembimbing Akademik.
5. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

6. Ibu Nur Fauzia,S.H,M.H . Dosen Pembimbing Kedua pada penulisan proposal ini .
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi yang selama ini membantu penulis dalam masa perkuliahan.
8. Kedua orangtua penulis yang tercinta, ayahanda Muhaimin dan ibunda Misdiawati,SE yang selalu mendoakan dan memberikan dukungannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal ini.
9. Semua pihak yang terlibat dalam membantu penulis selama proses penyelesaian proposal skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga segala bentuk bantuan dan dukungan tersebut dilimpahkan dan diberikan balasan yang baik dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis memohon maaf kepada Bapak atau Ibu dosen pembimbing, dan dosen penguji atas sikap dan kata yang tidak berkenan selama penulisan skripsi ini.

Jambi, 22 Agustus 2022

Hormat penulis

MUTIARA KASIH EKA PUTRI

ABSTRAK

Putri, Mutiara Kasih Eka. 2022. *Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat konstruksi Antara Commanditaire Vennootscop Adeeva Kontruksi Dengan Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama Di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi.* Skripsi Bagian Perdata. Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi. Pembimbing : Dr.S.Sahabuddin,S.H,M.HUM. Dan Nur Fauzia, S.H.M.H.

alat berat merupakan peralatan mesin berukuran besar yang di desain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah, konstruksi jalan, konstruksi bangunan, perkebunan dan pertambangan. Kontrak kerja konstruksi yang dilakukan oleh pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa bisa dikatakan sah karena adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Proses dalam melakukan suatu proyek pembangunan sering menimbulkan permasalahan, dimana permasalahan tersebut sering menyebabkan sengketa yang berujung ke pengadilan. Salah satu perbuatan atau hubungan tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa.

Permasalahan dalam penelitian ini : (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama? (2) Apa kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi pratama? (3) Bagaimana cara mengatasi perselisihan dalam kontrak kerja antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi pratama?

Metode yang digunakan adalah empiris yaitu pendekatan terhadap realita yang ada mengenai Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat konstruksi antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi. Dipilihnya sifat penelitian ini yaitu untuk menggambarkan secara rinci dan sistematis serta meninjau pelaksanaan kontrak kerja konstruksi antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama dalam pembukaan lahan perumahan. Pendekatan masalah mengacu pada *socio legal research*, dan sumber data pada penulisan ini adalah data sekunder dan primer yang diperoleh melalui wawancara dan bahan hukum yang berasal dari perundang-undangan, buku , jurnal, kamus hukum maupun ensiklopedi. Semua data yang telah didapatkan akan dianalisa secara kualitatif.

Berdasarkan analisa dan wawancara terdapat kasus wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat berat antara CV.Adeeva Kontruksi dan PT.Rziky Hadi Pratama. Wanprestasi sewa menyewa alat berat tersebut terjadi karena : Pihak penyewa tidak melaksanakan kewajiban membayar sisa DP secara tepat waktu, dikarenakan dari pihak developer belum ada pencairan dana, dan belum ada akad kredit dari bank, karena salah satu syarat akad kredit pembangunan perumahan harus ada listrik dan PDAM.

Kata Kunci : Perjanjian , Sewa-menyewa , Alat Berat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN

PERNYATAAN ORISINALITAS

KATA PENGANTAR

ABSTRAK

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan.....	8
D. Kerangka Konseptual.....	9
E. Landasan Teoritis.....	12
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	18

BAB II TINJAUAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

A. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa	21
B. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-menyewa.....	23
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-menyewa.....	25
D. Berakhirnya Perjanjian sewa-menyewa	27

BAB III ALAT BERAT KONTRUKSI

A. Pengertian Alat Berat, Konstruksi, Jasa Konstruksi, Alat Konstruksi.....	30
B. Jenis Alat Konstruksi.....	39
C. Kedudukan Alat Berat Dalam Hukum Benda	43
D. Pengaturan Undang-undang Alat Berat	44

**BAB IV PERJANJIAN SEWA-MENYEWA ALAT BERAT KONTRUKSI
ANTARA PT.RIZKY HADI PRATAMA DENGAN CV.ADEEVA
KONSTRUKSI**

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi.....	48
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama.....	57
C. Cara Mengatasi Perselisihan Dalam Kontrak Kerja antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama.....	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKAVI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang sedang berkembang dengan salah satu cirinya adalah pembangunan disegala bidang. Di Provinsi Jambi pun sedang marak nya pembangunan dibidang perumahan, salah satu nya adalah Perumahan RIZKY HADI RESIDANCE di Pematang Gajah, Kabupaten Muaro Jambi. Pembangunan perumahan tersebut diharapkan mampu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas tempat tinggal yang aman, dan nyaman.

Di Indonesia terdapat beberapa macam bentuk badan usaha yang telah diketahui dan didirikan bahkan sejak zaman Pemerintahan Hindia-Belanda, seperti Persekutuan Firma, *Commanditaire Vennootschap* atau yang kerap disingkat dengan CV, dan perseroan, dimana dalam kegiatan bisnis saat ini seringkali digunakan kata perusahaan.¹

Persekutuan komanditer (CV) adalah bentuk lain dari firma yang bersifat khusus yang di dalamnya terdapat satu atau lebih sekutu komanditer atau sekutu pasif.²

Adapun dasar pikiran dari pembentukan perseroan ini ialah seorang atau lebih mempercayakan uang atau barang untuk digunakan di dalam

¹ Dentria Cahya Sudarsa dan I Wayan Prasa, “Kepastian Hukum Pendaftaran Persekutuan Komanditer Pada Sistem Administrasi Badan Usaha,” *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.5 No.3 hal 536. (2020)

² Ramlan, *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia)*, Setara Press , Malang, 2016. Hal. 50

perniagaan atau lain perusahaan kepada seorang lainnya atau lebih yang menjalankan perusahaan tersebut, dan karena itulah orang yang menjalankan perusahaan itu sajalah yang pada umumnya berhubungan dengan pihak-pihak ketiga.³

CV berada diantara Firma dan Perseroan Terbatas, dengan demikian CV adalah persekutuan dengan setoran uang, barang atau tenaga sebagai pemasukan para sekutu, dibentuk oleh satu orang atau lebih anggota aktif yang bertanggung jawab secara renteng, disatu pihak dengan satu atau lebih orang lain sebagai pelepas uang.⁴

Perseroan terbatas (PT) adalah bentuk usaha yang berbadan hukum dan didirikan bersama oleh beberapa orang, dengan modal tertentu yang terbagi atas saham-saham, yang para anggotanya dapat memiliki satu atau lebih saham dan bertanggung jawab terbatas sampai jumlah saham yang dimilikinya.⁵ Sedangkan pengertian perseroan terbatas secara normatif dapat dilihat pada Pasal 1 ayat UUPT, yakni :⁶

“Perseroan terbatas, yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.”

³ Kansil dan Christine Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 84

⁴ Farida Hasyim, *Hukum Dagang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 144

⁵ I Putu Dharma Pura dan I Nyoman Budiana. “Kebebasan Penetapan Modal Dasar Perseroan Terbatas Oleh Para Pihak Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2016”. *Jurnal Analisis Hukum*. Vol.1 No.1. hal.35. (2018)

⁶ Ramlan, *Loc. Cit.*

Alat berat merupakan peralatan mesin berukuran besar yang di desain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah, konstruksi jalan, konstruksi bangunan, perkebunan dan pertambangan.

Kontrak kerja konstruksi merupakan suatu perjanjian untuk melaksanakan suatu pembangunan dengan persyaratan tertentu yang dibuat oleh pihak pertama sebagai pemilik bangunan dengan pihak kedua sebagai pelaksana pembangunan. Kontrak kerja konstruksi yang dilakukan oleh pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa bisa dikatakan sah karena adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

Ciri utama dari kontrak adalah adanya “pembatasan waktu”, tidak semua perjanjian memiliki batas waktu, sehingga dalam praktiknya sering terdengar kalimat “kontraknya sudah habis, silahkan apakah mau diperpanjang atau tidak?” hal itu ditemukan dalam bidang perjanjian sewa-menyewa, penitipan dan sebagainya. Kontrak kerja konstruksi harus dibuat secara tertulis, karena selain ditujukan untuk pembuktian, kontrak kerja konstruksi juga mengandung resiko yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan.⁷

Proses dalam melakukan suatu proyek pembangunan sering menimbulkan permasalahan, dimana permasalahan tersebut sering menyebabkan sengketa yang berujung ke pengadilan. Sengketa dalam

⁷ Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Salim Media Indonesia, Jambi, 2019, hal.22-

kontrak kerja konstruksi adalah kejadian yang terkadang timbul dan tidak dapat dihindari dalam pelaksanaan kontrak. Secara garis besar, langkah-langkah yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui lembaga pengadilan (Litigasi) dan lembaga diluar pengadilan (non-Litigasi) yaitu melalui Arbitrase, tergantung dari pilihan para pihak yang bersengketa. Itulah pentingnya perjanjian kontrak kerja antara kedua pihak agar kedua belah pihak paham akan hak dan kewajiban yang harus mereka lakukan tanpa adanya sengketa, karna kontrak kerja atau perjanjian kerja merupakan sarana pendahulu sebelum berlangsungnya hubungan kerja sama bagi pengguna jasa dan pihak penyedia jasa.

Salah satu perbuatan atau hubungan hukum tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa menyewa banyak dipergunakan oleh banyak pihak pada umumnya, karena perjanjian ini dapat menguntungkan para pihak, baik itu pihak penyewa maupun yang menyewakan. 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.

Sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Sewa menyewa bisa dipilih rentan waktunya, apakah per-jam, per-hari, per-minggu, atau

bahkan lebih. Tujuan dari perjanjian ialah untuk mencapai keseimbangan kepentingan antara para pihak. Sewaktu perjanjian diadakan, para pihak membuat suatu pernyataan tertulis. Dalam perjanjian harus mempunyai keseimbangan antara pihak satu dengan pihak yang lainnya, dalam perjanjian penyewa-menyewa yaitu antara penyewa dan pemilik.

Ketentuan untuk sahnya suatu perjanjian telah diatur dalam hukum perikatan, dimana hukum perikatan diatur dalam Buku III KUHPerdara, tetapi dalam buku III tersebut tidak diatur tentang definisi perikatan, hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*) dan bagian yang lain dari hukum harta kekayaan adalah hukum benda.⁸ Perjanjian sewa menyewa adalah dasar dari penyewaan atau penggunaan sementara alat-alat berat tersebut.

Perjanjian sewa menyewa antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama menyatakan kehendaknya untuk bekerjasama dalam sewa alat berat dan CV. Adeeva Konstruksi sebagai pihak yang menyewakan bersedia menyewakan alat tersebut pada proyek pembukaan lahan perumahan Rizky Hadi Residance di pematang gajah, Kabupaten Muaro Jambi , sesuai dengan spesifikasi dan standar yang ditetapkan oleh para pihak.

Salah satu hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut adalah pihak pertama memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran sewa-menyewa dari pihak kedua sesuai isi perjanjian , dan kewajiban pihak

⁸ *Ibid.*, hal.1

pertama adalah menyediakan alat berat yang akan disewakan sesuai dengan apa yang telah di perjanjian. Sedangkan hak dan kewajiban pihak kedua adalah membayar alat berat yang akan disewakan sesuai dengan isi perjanjian dan memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas apa yang telah tertulis di dalam perjanjian tersebut.

Si pemilik alat berat yaitu CV.Adeeva Konstruksi sudah melaksanakan perjanjian sewa-menyewa alat berat dengan menyewakan alat berjenis *bulldozer* caterpillar D6D HP dan *excavator* hitachi zaxis 210 kepada PT.Rizky Hadi Pratama sesuai isi surat perjanjian tertanggal 25 November 2020.

PT.Rizky Hadi Pratama selaku penyewa alat berat, di dalam perjanjian tersebut sebagai “pihak kedua”, sepakat menyewa alat berat pada tanggal 25 November 2020 dari pihak pertama dengan 2 unit alat berat sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta ribu rupiah) per *project*..

Di awal perjanjian pihak kedua selaku penyewa tanggal 25 november 2020 telah membayar uang muka sewa alat berat Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan biaya mobilisasi dan demobilisasi sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), setelah itu pihak kedua tidak lagi membayar dan selalu mengingkari janji-janjinya, padahal pihak pertama telah menyelesaikan tugasnya.

Tindakan pihak kedua dalam melakukan keterlambatan pembayaran yang menyebabkan kerugian kepada pemilik alat berat.

Berbagai macam permasalahan bisa muncul antara perjanjian kedua belah pihak tersebut. Seperti yang terlihat masih ada masalah yang terjadi antara pemilik alat berat dengan penyewa alat berat dalam pelaksanaan pembayarannya. Hal tersebut tentu saja merugikan pihak yang menyewakan secara materiil. Perjanjian kerjasama pekerjaan pembukaan lahan perumahan antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama di pematang gajah, Kabupaten Muaro Jambi , dalam pelaksanaannya timbul permasalahan berupa sisa DP pembayaran alat berat tidak kunjung di bayarkan oleh pihak kedua sesuai dengan isi perjanjian, dikarenakan dari pihak deplover belum ada pencairan dana, dan belum ada akad kredit dari bank, karna salah satu syarat akad kredit pembangunan perumahan harus ada listrik dan PDAM.

Apabila permasalahan tersebut tetap terjadi, diperlukan sebuah dasar hukum penyelesaian yang efektif pula, sehingga asas keadilan dapat ditegakkan. Masalah-masalah yang terjadi dalam pelaksanaan kontrak kerja tersebut membuat penulis tertarik mengadakan penulisan skripsi ini, karena melalui skripsi ini dapat diketahui bagaimana bentuk isi dan perjanjian sebuah kontrak kerja, tanggung jawab pihak kedua dalam pelaksanaan kontrak kerja yang tidak sesuai dengan isi perjanjian dan bagaimana cara mengatasi perselisihan tersebut.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul :

“Perjanjian sewa-menyewa alat berat konstruksi antara Commanditaire Vennootschop Adeeva Kontruksi dengan Perseroan Terbatas Rizky Hadi Pratama di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi”

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman dalam pembahasan permasalahan yang akan diteliti serta untuk mencapai tujuan penelitian yang lebih mendalam dan terarah, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi ?
2. Apa kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi?
3. Bagaimana cara mengatasi perselisihan dalam kontrak kerja antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi?

C. Tujuan Penelitian dan Penulisan

a. Tujuan penelitian

Berdasarkan dari permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV. Adeeva Kontruksi

2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi
 3. Untuk mengetahui cara mengatasi perselisihan dalam kontrak kerja antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi
- b. Tujuan penulisan
1. Untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar kesarjanaan Sarjana Strata Satu (S1) dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Batanghari Jambi , 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.
 2. 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.

D. Kerangka Konseptual

Sebagaimana dengan judul penelitian tersebut, maka telah ditulis kerangka konseptual sebagai berikut:

1. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁹

2. Sewa-menyewa

Sewa menyewa adalah hubungan hukum yang terjadi dikarenakan suatu pihak memberikan suatu kenikmatan atas sesuatu (benda) kepada pihak lain dan pihak lainnya membayar harga kenikmatan itu.¹⁰

3. Alat berat

Alat berat adalah peralatan mesin berukuran besar yang didesain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah, konstruksi jalan, konstruksi bangunan, perkebunan, dan pertambangan.

4. PT.Rizky Hadi Pratama

PT. Rizky Hadi Pratama adalah sebuah developer yang tergabung dalam perkumpulan asosiasi pengembang perumahan dan pemukiman seluruh Indonesia (APERSI)

5. CV. Adeeva Kontruksi

CV. Adeeva Kontruksi adalah badan usaha berpengalaman yang mengerjakan proyek nasional¹¹. Cv. Adeeva kontruksi saat ini dapat mengerjakan proyek-proyek dengan sub klasifikasi jasa pelaksana

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hal. 1

¹⁰ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal. 86

¹¹ Indokontraktor, "*CV.Adeeva Kontruksi Kota Jambi*", diakses dari <https://indokontraktor.com/business/cv-adeeva-kontruksi>, pada tanggal 27 januari 2022, pukul 16.48.

untuk konstruksi bangunan kesehatan, bangunan gedung lainnya, saluran air, dam, pelabuhan dan prasarana sumber daya air lainnya, jalan raya (kecuali jalan layang), jalan, rel kereta api, dan landas pacu udara.

6. Kontruksi

Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana. Secara ringkas konstruksi didefinisikan sebagai objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur.

7. Desa Pematang Gajah

Desa Pematang Gajah adalah salah satu desa yang ada di Provinsi Jambi yang terletak di Kabupaten Muaro Jambi .

8. Kabupaten Muaro Jambi

Kabupaten Muaro Jambi merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jambi yang dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 54 Tahun 1999 sebagai daerah pemekaran dari Kabupaten Batang Hari, secara resmi pemerintahan Kabupaten Muaro Jambi mulai dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 1999. Pusat Pemerintahan di Kota Sengeti sebagai Ibukota Kabupaten Muaro Jambi dengan Pusat Perkantoran di Bukit Cinto Kenang Kecamatan Sekernan. Kabupaten Muaro Jambi memiliki letak geografis yang strategis, berada di hinterland Kota Jambi. Hal ini memberikan keuntungan bagi Kabupaten Muaro Jambi karena kabupaten ini memiliki peluang yang

cukup besar sebagai daerah pemasok kebutuhan Kota Jambi, seperti pemasaran hasil pertanian, perikanan, industri dan jasa.¹²

E. Landasan Teoritis

Landasan teori secara umum dapat diartikan sebagai pernyataan yang disusun secara sistematis dan memiliki variabel yang kuat. Berdasarkan defenisi diatas, maka pokok pembahasan dalam penelitian ini yaitu hak dan kewajiban para pihak dan cara mengatasi perselisihan terhadap permasalahan perjanjian kontrak kerja di bidang alat berat konstruksi antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi di Pematang Gajah.

1. Teori Perjanjian

Adapun teori perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perjanjian yang di sampaikan oleh subekti, yang menyatakan “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal”.

Teori tersebut akan digunakan untuk menganalisis hal yang terkait dengan permasalahan perjanjian kerjasama antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi.

¹² Cipta karya, “ *RPI2-JM KABUPATEN MUARO JAMBI BAB 4*” , diakses dari https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_a659dbb7f9_BAB%20IVBAB%204%20RPI2-JM%20Muaro%20Jambi.pdf , pada tanggal 27 januari 2022 , pukul 17.05.

2. Teori wanprestasi

Dalam penelitian tersebut maka digunakan juga teori wanprestasi yang di sampaikan oleh Yahya Harahap. Yang menyatakan “wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya”.¹³

Wanprestasi dapat berupa :¹⁴

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
 2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
 3. Terlambat memenuhi prestasi
 4. Melakukan apa yang dalam perjanjian di larang untuk dilakukan.
- ## 3. Teori hak dan kewajiban

Dalam penelitian tersebut juga digunakan teori hak dan kewajiban. Dimana hak dan kewajiban merupakan sesuatu yang tidak dapat dipisahkan, akan tetapi terjadi pertentangan apabila hak dan kewajiban itu tidak seimbang.¹⁵ Teori tersebut berkaitan dengan permasalahan yang akan di teliti, dimana penulis akan menjelaskan hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi.

F. Metode penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu. Sedangkan

¹³ Supeno, *Op.Cit.*, hal79

¹⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 74

¹⁵ Muhammad Sadi Is, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015, hal. 106

Metode penelitian adalah cara tentang bagaimana prosedur atau cara dalam menguraikan bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.

Setelah menentukan teori apa yang sesuai dengan permasalahan, maka selanjutnya menentukan metode penelitian apa yang akan digunakan sebagai cara untuk menjelaskan objek penelitian.

Metode yang digunakan adalah empiris yaitu pendekatan terhadap realita yang ada mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa Alat Berat konstruksi Antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi di Desa Pematang Gajah Kabupaten Muaro Jambi.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat empiris sub sub bagian yang harus disampaikan adalah :

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Dipilihnya sifat penelitian ini yaitu untuk menggambarkan secara rinci dan sistematis serta meninjau pelaksanaan kontrak kerja konstruksi antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi dalam pembukaan lahan perumahan.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan tersebut digunakan untuk meneliti mengenai kontrak kerja (Sewa-Menyewa Alat Berat kontruski) antara PT Rizky Hadi Pratama dengan CV Adeeva Kontruksi dalam pembangunan perumahan.

Pendekatan masalah mengacu pada *socio legal research* yang dimana langkah-langkah penelitian hukum yang sosiologis menekankan pada pentingnya langkah-langkah observasi, pengamatan, dan analitis yang bersifat empiris.¹⁶ Pendekatan masalah tersebut merupakan upaya untuk lebih jauh menjajaki sekaligus menghadapi suatu masalah terhadap pelaksanaan kontrak kerja antara PT. Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva kontruksi.

3. Sumber Data

Sumber data pada penelitian umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari narasumber dan dari bahan-bahan pustaka. Data dalam penulisan ini adalah data sekunder dan data primer, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian

Penelitian ini menitikberatkan pada penggunaan data sekunder sebagai penyalur kelengkapan data.

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari objek yang diteliti melalui wawancara. Penelitian lapangan merupakan salah satu metode pengumpulan data dalam penelitian kualitatif yang tidak memerlukan pengetahuan mendalam akan literature yang digunakan dan kemampuan tertentu dari pihak peneliti.

¹⁶ Soetandyo Wignjosoebroto , *Dasar-Dasar Sosiologi Hukum* , Pustaka Pelajar , Yogyakarta , 2009 , hal. 310

Penulis melakukan penelitian lapangan sebagai tindak lanjut dari hasil penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data primer yang berguna untuk mendeskripsikan masalah dalam pembahasan hasil penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah jenis data dalam penelitian berdasarkan cara memperolehnya, yang artinya sumber data penelitian yang diperoleh dan dikumpulkan peneliti secara tidak langsung melainkan dengan pihak lain. Yang terbagi menjadi 3 bagian yaitu :

1. Bahan hukum primer

Adalah bahan hukum yang berasal dari perundang-undangan yaitu :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1601 tentang perjanjian kerja
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 tentang sewa-menyewa
- c. Undang-Undang No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi

2. Bahan hukum sekunder

Adalah bahan hukum yang terdiri dari beberapa jurnal dan buku antara lain :

- a. Buku tentang Hukum Dagang
- b. Buku tentang Hukum Kontrak
- c. Buku tentang Perikatan

3. Bahan hukum tersier

Adalah bahan hukum yang terdiri dari kamus hukum dan ensiklopedi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah :

a. Wawancara

Hasil wawancara dan hasil pengamatan langsung di lapangan yang diperoleh melalui wawancara dengan ibu vera helza sebagai pihak pertama dan direktur Dari CV. Adeeva Kontruksi.

b. Studi dokumen

Merupakan penelitian bahan hukum primer dan sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan kontrak kerja antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi serta tambahan dari buku dan jurnal.

5. Teknik Penentuan Sampel

Dalam menentukan sampel dilakukan secara purposive sampling. Teknik *purposive sampling* yaitu dengan cara ditentukan terlebih dahulu bahwa yang dijadikan responden adalah:

a. Direktur PT. Rizky Hadi Pratama

b. Direktur CV. Adeeva Kontruksi

c. Notaris khonsim SH.Mkn

Jadi dalam penulisan ini penulis menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu menentukan terlebih dahulu kriteria responden yang akan diwawancarai, yang menjadi responden memahami, mengetahui penegakan hukum, dan juga cara penyelesaian dalam perselisihan kontrak kerja alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi.

6. Analisis Data

Analisis data adalah pengolahan data yang diperoleh dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan. Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan arti apa-apa bagi tujuan suatu penelitian.

Semua data yang telah didapatkan baik data primer maupun data sekunder serta semua informasi yang telah didapatkan akan dianalisa oleh penulis secara analisa kualitatif, karna pada penelitian kualitatif ini, peneliti mengeksplorasi suatu kejadian, program, proses, atau aktivitas melalui wawancara yang dimana informasi yang diperoleh akan disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan skripsi ini agar permasalahan yang diangkat dengan pembahasan skripsi sesuai, maka diperlukan adanya sistematika penulisan yang teratur dan saling berkaitan satu sama lain.

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang masing-masing menampakan titik berat yang berbeda, namun dalam satu kesatuan yang saling mendukung dan melengkapi dan penjelasan lebih jelas penulisan skripsi ini didasarkan pada sistematika yang sederhana dengan tujuan menjelaskan masalah yang ada, untuk dipahami secara jelas dan memudahkan dalam menghubungkan antara bab satu dan bab lainnya, maka disusunlah sistematika penulisan proposal ini dibuat dalam lima bab, untuk setiap bab dibagi lagi kedalam beberapa bagian sesuai dengan kebutuhan dalam proposal ini.

Untuk melakukan penulisan skripsi ini, maka perlu dikemukakan sistematika penulisan yang dibagi dalam 5 (lima) bab sebagai berikut :

Pada bab satu atau pendahuluan akan disampaikan beberapa hal terkait dengan latar belakang masalah dan akan dijabarkan secara garis besar dari keseluruhan pola berpikir yang dituangkan dalam konteks yang jelas serta padat. Pendahuluan bab ini berisikan latar belakang, permasalahan, tujuan penulisan & penelitian, kerangka komseptual, landasan teoritis, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Selanjutnya, pada bab kedua yaitu akan dijelaskan tinjauan mengenai perjanjian sewa-menyewa, Bab ini berisikan tentang pengertian perjanjian sewa-menyewa, subjek dan objek sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya sewa-menyewa.

Adapun pada bab ketiga yaitu alat berat konstruksi, dimana bab ini berisikan tentang pengertian alat berat, konstruksi, jasa konstruksi, alat konstruksi, jenis alat konstruksi, kedudukan alat berat dalam hukum benda, pengaturan undang-undang alat berat.

Pada bab keempat adalah pembahasan, dimana pada bab tersebut akan dijelaskan tentang pokok masalah yang terjadi yaitu mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT. Rizky Hadi Pratama dengan CV. Adeeva Kontruksi, kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT. Rizky Hadi Pratama dengan CV. Adeeva Kontruksi, cara mengatasi perselisihan dalam kontrak kerja antara PT. Rizky Hadi Pratama dengan CV. Adeeva Kontruksi.

Terakhir pada bab ke lima yaitu penutup. bab ini merupakan bab terakhir dari isi skripsi ini. Bab ini merupakan kesimpulan terhadap permasalahan yang diuraikan pada tiap tiap bab sebelumnya. Kesimpulan merupakan intisari dari pembahasan terhadap permasalahan yang diajukan dalam skripsi yang telah dibahas dan dilengkapi dengan saran-saran.

BAB II

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

A. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa

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.” Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya.

Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Sewa menyewa dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1547 sampai Pasal 1600. Dari uraian diatas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah :

1. Ada pihak yang menyewakan dari pihak yang menyewa
2. Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak
3. Adanya objek sewa-menyewa
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda

5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik, dimana kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang di sewanya itu. Pasal 499 KUHPerdara menyebutkan bahwa “menurut undang-undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik”. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut “*Benoemde*”.

Sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya, sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga.¹⁷

Hubungan hukum yang terjadi dikarenakan satu pihak memberikan suatu kenikmatan atau sesuatu (benda) kepada pihak lain dan pihak lainnya membayar harga kenikmatan itu, maka perbuatan demikian itu kita sebut “sewa-menyewa”¹⁸. Dalam perjanjian sewa-menyewa pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan mengadakan pemungutan dari

¹⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 179

¹⁸ Hilman Hadikusuma, *Loc. Cit.*

hasil barang yang disewakan. Beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa
3. Ada kenikmatan yang diserahkan.

Menurut pasal 1548 KUHPerdara sewa-menyewa itu mengandung tiga unsur, yaitu :

- a. Benda
- b. Harga
- c. Waktu

Dari rumusan sewa-menyewa yang ditentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdara , dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

Di dalam pasal 1548 KUHPerdara alinea terakhir dikatakan bahwa semua jenis barang baik yang tetap maupun yang bergerak dapat di sewakan.

B. Subjek dan Objek 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. Hal ini dapat dilihat dari

pengertian perjanjian sewa-menyewa itu sendiri. 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 mempunyai peranan yang penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum itulah nantinya yang dapat mempunyai kewenangan hukum. 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.

Subyek perjanjian sewa-menyewa adalah orang atau badan hukum yang berlaku sebagai pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Tujuan perjanjian sewa-menyewa adalah memberi hak pemakaian, bukan memberi hak milik suatu benda dan juga tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda 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.

Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak di sewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga. Obyek perjanjian sewa-menyewa dapat meliputi segala macam benda, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak.

Di dalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak.

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa menjadi penting untuk dilakukan khususnya digunakan untuk memulai sebuah usaha atau bisnis. Sebagai perjanjian yang bersifat timbal-balik, perjanjian sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa pihak yang berkedudukan sebagai yang menyewakan mempunyai hak-hak antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menerima pembayaran harga sewa pada waktu-waktu yang telah di tentukan dalam perjanjiannya.
2. Menerima kembali barang yang di sewakan setelah jangka waktu sewa berakhir.
3. Berhak menuntut pembedaan perjanjian sewa menyewa dengan di sertai penggantian kerugian, apabila penyewa ternyata menyewakan terus barang yang disewakan kepada pihak ketiga.

Pasal 1550 BW menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu :

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada para pihak
2. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewakan selama waktu yang diperjanjikan.
3. Pihak yang menyewakan wajib memberi ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang di sewa selama perjanjian sewa berlangsung.

Menurut pasal 1551 ayat 1 pihak yang menyewakan, berwajib menyerahkan barangnya kepada si penyewa dalam keadaan terpelihara sebaik-baiknya. Pihak yang menyewakan wajib memberikan keamanan hukum kepada penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa seorang penyewa mempunyai hak, antar lain adalah seperti yang akan di uraikan di bawah ini:

1. Menerima barang yang di sewanya pada waktu dan dalam keadaan seperti telah di tentukan di dalam perjanjian.
2. Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas pemakaian barang yang di sewanya, selama sewa menyewa berlangsung.
3. Berhak atas ganti kerugian, apabila yang menyewakan menyerahkan barang yang di sewakan dalam keadaan cacat, yang telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa dalam pemakaiannya.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

1. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tanggayang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdato

Pasal 1560 BW menyebutkan dua kewajiban pokok dari si penyewa yaitu :

1. Untuk memakai barang sewaan secara yang sangat berhati-hati
2. Untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa-menyewa

D. Berakhirnya Sewa-menyewa

Berakhirnya perjanjian secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUHPerdato hanya menyebutkan mengenai hapusnya perikatan pada Pasal 1381 KUHPerdato. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang suatu hal. Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdato hapusnya perikatan karena sebagai berikut:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat
3. Pembayaran utang

4. Kompensasi
5. Percampuran utang
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Kebatalan atau pembatalan
9. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan
10. Lewat waktu.

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir secara dua macam, yaitu:¹⁹

1. Dengan sendirinya pada waktu tertentu
2. Setelah dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang tertentu

Pada kegiatan sewa-menyewa juga memiliki tenggang waktu. Pada dasarnya sewa-menyewa akan berakhir apabila:

1. Berakhirnya sesuai batas waktu yang ditentukan secara tertulis (Pasal 1576 KUHPerdara)
2. Sewa-menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan
3. Pengakhiran sewa-menyewa, baik tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya.
4. Ketentuan khusus perjanjian sewa-menyewa

Pasal 1575 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik

¹⁹ Wijono Prodjodikoro, *Hukum Perdata "Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu"*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal. 60

yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Selain itu, perjanjian sewa-menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

Perbuatan pemberian atau perbuatan menukarkan atau perbuatan mewariskan tidak dapat memutuskan perjanjian sewa-menyewa sebelum jangka waktu sewa-menyewa itu berakhir.²⁰

²⁰ C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* , Balai Pustaka, Jakarta, 1982, hal 69

BAB III

ALAT BERAT KONSTRUKSI

A. Pengertian Alat Berat, Konstruksi, Jasa Kontruksi, Alat Kontruksi

Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi, pengertian kontruksi adalah rangkaian kegiatan untuk mewujudkan, memelihara , menghancurkan bangunan, yang sebagian atau seluruhnya menyatu dengan tanah atau tempat kedudukannya menyatu dengan tanah.

Terdapat beberapa definisi konstruksi menurut para ahli:²¹

1. Menurut Kerzner, proyek konstruksi adalah suatu rangkaian kegiatan untuk mencapai suatu tujuan dengan batasan waktu, biaya, dan mutu tertentu.
2. Menurut Ervianto, proyek konstruksi merupakan suatu rangkaian kegiatan yang hanya satu kali dilaksanakan dan umumnya memiliki jangka waktu yang pendek.
3. Gould mendefinisikan proyek konstruksi sebagai suatu kegiatan yang bertujuan untuk mendirikan bangunan yang membutuhkan sumber daya, baik dari segi biaya, tenaga kerja, material, dan peralatan.

Konstruksi dapat juga dipahami berdasarkan kerangka perspektif dalam konteks jasa, industri, sektor atau kluster. Kegiatan konstruksi

²¹ Brillo.Net, "Konstruksi Adalah Tata Letak Bangunan, Ini Pengertian Dan Jenisnya", diakses dari <https://www.brillo.net/wow/konstruksi-adalah-tata-letak-bangunan-ini-pengertian-dan-jenisnya-2207047.html> , pada tanggal 29 juli 2022, pukul 14.27.

meliputi perencanaan, persiapan, pembuatan, pemasangan/instalasi, pembongkaran, dan perbaikan bangunan. Disamping itu, kegiatan konstruksi akan berkaitan juga antara lain dengan Undang-Undang tentang Keinsinyuran, Undang-Undang tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang tentang Jalan, Undang-Undang tentang Sumberdaya Air, Undang-Undang tentang Penataan Ruang, Undang-Undang tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.

1. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Keinsinyuran

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2014 tentang Keinsiyuran (UU tentang Keinsinyuran) ini terdiri dari 15 BAB dan 56 Pasal. Keterkaitan RUU Jasa Konstruksi dengan UU tentang Keinsinyuran sangat erat terutama terkait dengan aspek sumber daya manusia yang terlibat dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang sebagian besar didukung oleh profesi insinyur.

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman

Dalam penjelasan umum UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman dinyatakan bahwa pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan.

3. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan

Hubungan UU tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (UU tentang Lalu Lintas) dengan UU tentang Jasa Konstruksi adalah mengenai bangunan fisik yang di atur dalam UU tentang Lalu Lintas yaitu jalan dan terminal. Dalam Pasal 19 UU tentang Lalu Lintas, jalan dikelompokkan dalam beberapa kelas berdasarkan:

- a. Fungsi dan intensitas lalu lintas guna kepentingan pengaturan penggunaan jalan dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan; dan
- b. Daya dukung untuk menerima muatan sumbu terberat dan dimensi kendaraan bermotor.

4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Keterkaitan Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi dengan Undang-Undang tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup terdapat pada kewajiban penyelenggara pekerjaan konstruksi untuk memperhatikan aspek tata lingkungan, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2) dan ayat (3), yaitu:

- a. Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi wajib memenuhi ketentuan tentang keteknikan, keamanan, keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan tenaga kerja, serta tata lingkungan setempat untuk

menjamin terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

- b. Para pihak dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan untuk menjamin berlangsungnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Mengingat pekerjaan jasa konstruksi terkait dengan masalah keruangan, kewilayahan, dan kawasan sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai struktur, pola dan penataan ruang, perencanaan penataan ruang, wilayah dan kawasan, pemanfaatan ruang dan aspek-aspek lain yang terkait yang daitur dalam undang-undang ini. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan sehingga terwujud keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan; keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang (Pasal 3).

6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat

Keterkaitan Undang-Undang tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Sehat dalam Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi telah terlihat kaitannya dalam Pasal 17 ayat (1) yang menyatakan bahwa pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas. Dalam Pasal 17 sampai dengan Pasal 24 Undang-Undang tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Sehat, terdapat 4 (empat) kegiatan yang dilarang oleh pelaku usaha, termasuk pula dalam hal ini pelaku usaha pengguna maupun penyedia jasa konstruksi.

Menurut pasal 1 Undang-undang nomor 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi, Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan pekerjaan konstruksi. Pelaku konstruksi adalah pemilik, pengguna, penyedia jasa utama dan penyedia jasa penunjang. Penataan hukum dan perundangan untuk sektor jasa konstruksi merupakan bagian penting dari proses pengelolaan sektor konstruksi.

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dilaksanakan berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, kesetaraan, keserasian, keseimbangan, profesionalitas, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan, serta berwawasan lingkungan.

Adapun jenis-jenis proyek konstruksi yang sering ditemukan di sektor konstruksi yaitu sebagai berikut:

1. Proyek konstruksi bangunan perumahan

Konstruksi jenis ini adalah suatu proyek pembangunan perumahan atau pemukiman berdasarkan pada tahapan pembangunan yang serempak dengan penyediaan prasarana penunjang.

2. Konstruksi bangunan gedung

Konstruksi gedung adalah tipe proyek konstruksi yang paling sering dikerjakan dan lebih menitikberatkan pada beberapa pertimbangan seperti teknologi praktis dan peraturan.

3. Proyek konstruksi teknik sipil

Konstruksi jenis ini merupakan penambahan infrastruktur pada suatu lingkungan terbangun (*built environmen*).

Alat berat merupakan alat yang digunakan untuk membantu manusia dalam melakukan pekerjaan pembangunan suatu struktur bangunan. Perlu diketahui bahwa penggunaan alat berat yang kurang apalagi tidak tepat dan tidak disesuaikan dengan kondisi dan situasi di lapangan akan mengakibatkan permasalahan dalam proses pembangunan konstruksi.

Dalam pekerjaan suatu proyek diperlukan pemakaian alat berat jika pekerjaan cukup besar dan memerlukan atau membutuhkan kecepatan pelaksanaan pekerjaan sesuai jadwal atau target yang sudah ditentukan.

Namun, penggunaan alat berat yang kurang tepat dan sesuai dengan kondisi dan situasi di lapangan akan mengakibatkan rendahnya produksi, tidak tercapainya target sesuai jadwal yang telah ditentukan, atau kerugian akibat perbaikan yang tidak semestinya terjadi.

Alat berat yang umum dipakai dalam proyek konstruksi antara lain :

1. *Dozer*

Alat berat ini umum dipakai untuk menangani material proyek, terutama material hasil penggalian atau untuk membuat timbunan material.

2. Alat gali (*excavator*), seperti *backhoe*, *front shovel*, *clamshell*

Penggunaan *crawler* pada *excavator* memungkinkannya beroperasi di permukaan kasar atau kurang padat dan tidak memerlukan banyak pemindahan tempat.

3. Alat pengangkut seperti, *loader*, *truck* dan *conveyor belt*

Loader hanya mampu beroperasi di daerah yang keras dan rata, kering dan tidak licin. Kelebihan *wheel loader* adalah :

- 1) Mobilitasnya tinggi;
- 2) Manuver daerah pemuatan loading point (titik lokasi pengangkutan) lebih sempit dibanding dengan alat berat jenis *truck shovel*;
- 3) Menghasilkan kerusakan permukaan loading point yang lebih kecil karena menggunakan ban karet.

Truck merupakan kendaraan dalam jenis alat berat yang khusus digunakan sebagai alat angkut karena kemampuannya yang dapat bergerak cepat dan biaya operasi yang relative murah.

4. Alat pemadat tanah seperti *roller*, dan *compactor*

Pada proses pekerjaannya, alat berat tersebut harus mempunyai kualitas dan produktivitas yang bagus agar pekerjaan bisa dilaksanakan sesuai waktu yang telah ditentukan. Alat berat dalam proyek konstruksi antara lain :

1. Proyek Gedung, Alat berat yang biasa dipakai pada proyek gedung adalah alat pemancang tiang pondasi (*pile driving*), alat penggali (*backhoe*), *crane*, *truck*, *concrete mixer*, dan lain-lain
2. Proyek Jalan, Alat berat yang biasa dipakai pada proyek jalan adalah alat gali, *truck*, *dozer*, *grader*, alat pemadat, *loader* dan lain-lain.
3. Proyek Jembatan, Alat berat yang biasa digunakan pada proyek jembatan adalah alat pemancang tiang pondasi, alat penggali, *crane*, truk, *concrete mixer* atau *concrete mixer truck*, alat pemadat, dan lain-lain.
4. Proyek Dam, Alat berat yang biasa digunakan pada proyek dam diantaranya alat penggali tanah, *crane*, truk, *concrete mixer*, alat pemadat tanah, *loader*, *buldozer*, dan *grader*.

Faktor yang harus diperhatikan dalam pemilihan alat berat antara lain sebagai berikut:

1. Fungsi yang Harus Dilaksanakan

Alat berat dikelompokkan berdasarkan fungsinya, seperti untuk menggali, mengangkat, meratakan permukaan, dan lain-lain,

2. Kapasitas Peralatan Pemilihan

Alat berat didasarkan pada volume total atau berat material yang harus diangkut atau dikerjakan.

3. Cara Operasi

Alat berat dipilih berdasarkan arah (horisontal maupun vertikal) dan gerakan, kecepatan, frekuensi gerakan dan lain-lain.

4. Pembatasan dari Metode yang Dipakai

Pembatasan yang mempengaruhi pemilihan alat berat antara lain peraturan lalu lintas, biaya dan pembongkaran.

5. Ekonomi

Selain biaya investasi atau biaya sewa peralatan, biaya operasi dan pemeliharaan merupakan faktor penting di dalam pemilihan alat berat.

6. Jenis Proyek

Proyek-proyek tersebut antara lain proyek gedung, pelabuhan, jalan, jembatan, irigasi, pembukaan hutan, dam dan sebagainya.

7. Lokasi Proyek

Sebagai contoh lokasi proyek di dataran tinggi memerlukan alat berat yang berbeda dengan lokasi proyek di dataran rendah.

8. Jenis dan Daya Dukung Tanah

Jenis tanah di lokasi proyek dan material yang akan dikerjakan dapat mempengaruhi alat berat yang akan dipakai.

9. Kondisi Lapangan

Kondisi dengan medan yang sulit dengan kondisi yang baik merupakan faktor lain yang mempengaruhi pemilihan alat berat.

B. Jenis Alat Konstruksi

Alat berat adalah mesin yang memiliki ukuran besar yang di desain untuk melakukan tugas-tugas konstruksi seperti pengerjaan tanah (earthworking), pemindahan bahan bangunan dan lain sebagainya. Alat berat merupakan faktor penting di dalam proyek, terutama proyek-proyek konstruksi dengan skala yang besar.

Alat berat konstruksi merupakan berbagai macam mesin yang memiliki ukuran besar serta khusus didesain untuk melaksanakan fungsi konstruksi. Jenis peralatan untuk proyek konstruksi antara lain :²²

1. *Tower crane* adalah alat angkat yang sering digunakan pada proyek konstruksi untuk mengangkat material.
2. *Mobile crane* adalah alat angkat yang lebih sering digunakan untuk pekerjaan konstruksi baja biasa, bukan gedung bertingkat tinggi dan durasi yang singkat.
3. *Passenger hoist* adalah alat untuk transportasi vertikal atau lift material dan tenaga kerja.

²² Rumah material, "17 Jenis Peralatan Untuk Proyek Konstruksi", diakses dari <https://www.rumahmaterial.com/2017/11/17-jenis-peralatan-untuk-proyek.html> , pada tanggal 7 september 2022, pukul 11.15

4. *Genset* adalah alat untuk kebutuhan listrik kerja peralatan konstruksi.
5. Pompa air dan tandon air adalah alat untuk kebutuhan air kerja, biasa menggunakan air dari sumur dangkal yang di pompa ke tandon air.
6. *Excavator* adalah alat untuk melakukan pekerjaan galian dengan volume besar.
7. *Dump truck* adalah alat untuk mendatangkan tanah dalam jumlah besar.
8. *Truck tronton* adalah alat transportasi untuk mobilisasi material dan peralatan yang besar ukuran atau volumenya .
9. Mobil *pick up* adalah alat transportasi untuk mobilisasi material yang tidak terlalu besar.
10. *Theodolite* adalah alat untuk pekerjaan survei pemetaan, pengukuran dan marking.
11. *Waterpass* adalah alat untuk pekerjaan survei pengukuran elevasi dan marking.
12. *Scaffolding* adalah struktur sementara untuk penyangga pada saat pekerjaan pengecoran beton.
13. *Air compressor* adalah alat yang menghembuskan udara bertekanan tinggi yang berfungsi untuk membersihkan area yang akan dicor beton.
14. *Concrete vibrator* adalah alat untuk memadatkan adukan beton segar pada saat pengecoran agar tidak ada gelembung udara yang terperangkap.
15. *Bar bender* adalah alat untuk pekerjaan bengkok besi tulangan.

16. *Bar cutter* adalah alat untuk pekerjaan pemotongan besi tulangan.

17. Mesin las adalah alat untuk pekerjaan sambungan las.

Dalam bidang konstruksi sudah umum menggunakan alat berat, karena alat berat sangat membantu dalam pengerjaan kegiatan konstruksi. Alat berat sendiri diproduksi oleh perusahaan-perusahaan besar alat berat seperti *Caterpillar* (Amerika), *Komatsu* (Jepang), *Hitachi* (Jepang), *Volvo* (Swedia), *Doosan Infracore* (Korsel).

Penggunaan alat berat mempermudah proses pekerjaan konstruksi, sehingga pembangunan menjadi lebih cepat, mudah, sesuai dengan harapan berdasarkan kondisi dan situasi di lapangan. Alat berat dikelompokkan menurut penggerak utama (*prime mover*) dan menurut fungsinya. Rochmanhadi (1982) : ²³

1. Alat berat menurut penggerak utama (*prime mover*) dibedakan menjadi 3 (tiga) kelompok alat yaitu:

1) *Tractor* sebagai *prime mover* *Tractor* merupakan penggerak utama pada alat berat untuk bergerak maju dan mundur.

2) *Excavator* sebagai *prime mover* *Excavator* merupakan penggerak utama alat berat untuk berputar sehingga alat bisa berputar 360 derajat.

3) Alat-alat berat selain penggerak utama *tractor* dan *excavator* Yang termasuk dalam kelompok ini yaitu *dump truck*, *dump wagon*, *trailer*, *three wheel roller*, *tendem roller*, *pneumatic tired roller*,

²³ I Wayan Diasa, Putu Doddy Heka Ardana dan I Made Purna Erawan. "Alternatif Pemilihan Kombinasi Alat Berat Untuk Proyek Konstruksi". *Jurnal Teknik Gradien*. Vol,13 No,01. (2021). Hal 75-76

towed roller, compressor, stone crusher, asphaltmixing plant, asphalt distributor, asphalt crusher, dredger (kapal keruk), meshgrid dan segment roller .

2. Alat Berat Menurut Fungsinya yaitu :

- 1) Alat pengolah/pembersih lapangan
- 2) Alat penggali
- 3) Alat pengangkut material
- 4) Alat pemindah material
- 5) Alat pemadat
- 6) Alat pemroses material
- 7) Alat penempatan akhir material

Bagaimana efektivitas alat tersebut bekerja tergantung dari beberapa hal yaitu :

1. Kemampuan operator pemakai alat.
2. Pemilihan dan pemeliharaan alat
3. Perencanaan dan pengaturan letak alat
4. Topografi dan volume pekerjaan
5. Kondisi cuaca
6. Metode pelaksanaan alat.

C. Kedudukan Alat Berat Dalam Hukum Benda

Hukum harta kekayaan yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban manusia yang bernilai uang.²⁴ Hukum benda ialah ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai hal yang diartikan dengan benda dan hak-hak yang melekat di atasnya.²⁵ Benda-benda tersebut dapat dibedakan menjadi :²⁶

1. Benda tetap ialah benda-benda yang karena sifatnya, tujuannya atau penetapan undang-undang dinyatakan sebagai benda tak bergerak misalnya bangun-bangunan, tanah tanam-tanaman (karena sifatnya) mesin-mesin pabrik, sarang burung yang dapat dimakan (karena tujuannya), hak opstal, hak erfpah, hak hipotik (karena penentuan undang-undang) dan sebagainya.
2. Benda bergerak ialah benda-benda yang karena sifatnya atau karena penentuan undang-undang dianggap benda bergerak misalnya alat-alat perkakas, kendaraan, binatang (karena sifatnya), hak-hak terhadap surat-surat berharga (karena undang-undang) dan sebagainya.

Menurut Pasal 499 KUHPerdara, pengertian benda (zaak) adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik. Jadi, yang diperhatikan ialah hubungan antar para subjek hukum dengan membuat suatu ikatan hukum tertentu berkenaan dengan suatu hukum objek tertentu, sehingga hal yang dikehendaki dapat tercapai untuk memiliki benda itu

²⁴ C.S.T.Kansil, *Op.Cit.*, hal 228

²⁵ R.Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal 160

²⁶ C.S.T.Kansil, *Op.Cit.*, hal 229

sebagai kekayaan mereka. Hak kebendaan adalah hak mutlak atas sesuatu benda, yang memberi kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.

Dalam hukum benda, alat berat termasuk ke dalam benda bergerak. Adapun faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam pemilihan penggunaan alat berat adalah sebagai berikut: ²⁷

1. Lokasi dan jenis pekerjaan.
2. Alat berat yang akan digunakan, seperti untuk menggali, mengangkat, menggusur, meratakan.
3. Tenaga dan kapasitas alat berat.
4. Biaya dan metode dan cara operasional alat berat.

Keuntungan-keuntungan dengan menggunakan alat-alat berat antara lain waktu yang sangat cepat, tenaga yang besar dan nilai-nilai ekonomis. Penggunaan alat berat yang kurang tepat dengan kondisi dan situasi lapangan pekerjaan akan berpengaruh berupa kerugian antara lain rendahnya produksi, tidak tercapainya jadwal atau target yang telah ditentukan atau kerugian biaya perbaikan yang tidak semestinya.

D. Pengaturan Undang-undang Alat Berat

Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.

1. Undang-Undang No 18/1999 tentang Jasa Konstruksi

²⁷ Gary Raya Prima dan Edwar Hafudiansyah. “*Produktivitas Alat Berat Pada Pekerjaan Proyek Jalan Tol (Studi Kasus: Ruas Jalan Tol Pematang Panggang – Kayu Agung Seksi 2, Ogan Komering Ilir, Sumatera Selatan)*”. *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*. Vol.3 No.2 hal.75. (2022)

Berdasarkan pasal 1 angka 2, Pekerjaan Konstruksi didefinisikan sebagai keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Beberapa catatan pengaturan dari UU No 18/1999 adalah sebagai berikut:

- 1) Definisi jasa konstruksi yang memberikan ruang lingkup jasa konstruksi yang sangat luas, menimbulkan permasalahan tersendiri. Hampir seluruh pekerjaan infrastruktur dimasukkan ke dalam jasa konstruksi tersebut, dari mulai yang dikenal dan biasa melayani publik seperti jembatan, waduk, bangunan sampai dengan jaringan listrik dan transmisi telekomunikasi.
- 2) Pasal 8 yang mengatur pelaku usaha yang berbentuk badan usaha. Sementara untuk perseorangan pengaturannya terdapat dalam pasal 9. Pasal-pasal ini sangat penting mengingat pasal-pasal inilah yang menjadi dasar bagi munculnya persyaratan sertifikasi kompetensi badan usaha dan profesi .
- 3) Pengaturan peran masyarakat dalam jasa konstruksi juga mempengaruhi, karena dengan pengaturan inilah lahir LPJK dengan kontroversi yang melingkupinya. Pengaturan ini muncul dalam beberapa pasal antara lain pasal 31, 32 dan 33. Pasal-pasal

ini menimbulkan konflik dalam implementasinya. Untuk forum jasa konstruksi, tidak ada masalah berarti mengingat fungsi forum tersebut tidak signifikan dalam implementasi pengaturan jasa konstruksi.

- 4) Peran forum tidak lebih sekedar memberikan masukan kepada berbagai pihak yang terkait dengan pengaturan sektor jasa konstruksi. Keterlibatan pelaku usaha dalam forum ini juga tidak memiliki konsekuensi yang besar terhadap munculnya penggunaan forum untuk tindakan-tindakan yang bertentangan dengan prinsip persaingan usaha yang sehat karena fungsinya yang tidak begitu strategis.

Berdasarkan Pasal 3 pengaturan jasa Konstruksi bertujuan untuk :

- 1) Memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas.
- 2) Mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

2. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.

BAB IV

PERJANJIAN SEWA-MENYEWA ALAT BERAT KONTRUKSI ANTARA PT.RIZKY HADI PRATAMA DENGAN CV.ADEEVA KONTRUKSI

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat Kontruksi Antara PT.Rizky Hadi Pratama Dengan CV.Adeeva Kontruksi

Pembangunan dalam proses nya tentu membutuhkan finansial, sumber daya manusia, sumber daya alam serta alat-alat yang dibutuhkan dalam proses pembangunan. Salah satu faktor pendukung adalah faktor alat-alat yang dibutuhkan pada proses pembangunan, begitu pula sumber daya alam akan sulit didapat apabila tidak ada alat-alat yang membantu, sumber daya manusia tanpa adanya alat-alat maka proses pembangunan akan terasa lambat.

Alat berat adalah peralatan mesin berukuran besar yang disesain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah, konstruksi jalan, konstruksi bangunan, perkebunan dan pertambangan. Banyak keuntungan yang didapat dalam menggunakan alat berat yaitu, waktu yang sangat cepat, tenaga yang besar, nilai-nilai ekonomis dan lainnya.

CV.Adeeva Konstruksi adalah badan usaha berpengalaman yang mengerjakan proyek nasional dengan sub klasifikasi jasa pelaksana untuk konstruksi bangunan kesehatan, bangunan gedung lainnya, saluran air, dan pelabuhan dan prasarana sumber daya air lainnya, jalan raya (kecuali jalan layang), jalan, rel kereta api, dan landas pacu udara.

PT.Rizky Hadi Pratama adalah sebuah developer yang tergabung dalam perkumpulan asosiasi pengembang perumahan dan pemukiman seluruh Indonesia (APERSI).

Kebutuhan setiap orang dalam menjalankan usaha atau bisnis tidak jarang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Sebelum terjadinya pelaksanaan pembukaan lahan perumahan Rizky Hadi Residence tentunya para pihak telah sepakat dalam bentuk perjanjian, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Tujuan perjanjian tidak akan terwujud apabila tidak ada pelaksanaan dari perjanjian itu. Dalam suatu perjanjian dikenal dengan tiga unsur , yaitu sebagai berikut :

1. Unsur Esensial, unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian.
2. Unsur Naturalia, unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang akan mengaturnya.
3. Unsur Aksidental, unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak memperjanjikannya.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan diketahui bahwa sebelum dilaksanakannya perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi ada beberapa

ketentuan yang diatur dalam surat perjanjian. Untuk itu penulis melakukan wawancara secara langsung dengan Direktur dari CV.Adeeva Kontruksi.

Vera helza (Direktur dari CV.Adeeva Kontruksi) mengatakan bahwa :

“ sebelum alat berat di turunkan ke lokasi, untuk keamanan alat berat maka pihak pertama melakukan survei terlebih dahulu, yang terdiri dari survei lokasi pekerjaan, survei lokasi masuk alat, jalan masuk alat, tempat penginapan operator (pengawas alat dan letak alat), cek perizinan lokasi agar tidak ada sengketa lahan, perundingan sewa-menyewa alat berat, dan terakhir apabila telah disetujui maka akan dilaksanakan tanda tangan kontrak dan pembayaran, dan selanjutnya unit alat berat berangkat ke lokasi.”²⁸

Pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat berat antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama , mereka menggunakan perjanjian sewa-menyewa tertulis karna memberikan kepastian terhadap hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Jika ada hitam di atas putih, maka perjanjian sewa menyewa pun menjadi lebih kuat dan mengikat di mata hukum.

Proses terjadinya perjanjian sewa-menyewa secara tertulis tersebut lebih mengutamakan kesepakatan kedua belah pihak, selain menggunakan kata sepakat pihak pertama (pihak yang menyewakan/pemilik tempat) juga menggunakan bukti tertulis yang disepakati oleh pihak kedua (pihak penyewa). Berdasarkan hasil penelitian, prosedur perjanjian sewa menyewa alat berat konstruksi antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky hadi pratama , para pihak membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan jangka waktu, lokasi kerja dan harga sewa, cara

²⁸ Vera Helza, *Wawancara*, Direktur CV.Adeeva Kontruksi, tanggal 21 april 2022.

pembayaran, tanggung jawab pihak kedua, sanksi, addendum, domisili hukum.

Perjanjian atau kontrak yang dibuat secara tertulis dan diperintahkan oleh undang-undang biasanya telah disiapkan oleh notaris, perjanjian tersebut disebut dengan perjanjian formal dengan ancaman bahwa perjanjian tersebut tidak mengikat jika tidak dibuat secara tertulis.²⁹

Mengenai sewa tertulis dinyatakan dalam Pasal 1570 KUHPerdara yang berbunyi : “jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”. Adanya surat perjanjian sewa-menyewa secara tertulis secara tidak langsung akan memberi nilai keamanan dan kesepakatan yang saling menguntungkan. Setelah terjadi kesepakatan melalui surat perjanjian sewa-menyewa maka pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama telah mempunyai kekuatan dan kepastian hukum.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat tidak jauh berbeda dengan perjanjian lainnya, dimana pelaksanaannya tidak selamanya berjalan dengan apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, karna dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat kontruksi antara CV.Adeeva Kontruksi dan PT.Rziky Hadi Pratama masih terdapat kelalaian yg di sebabkan oleh pihak kedua yang tidak menjalankan

²⁹ R.Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika , Jakarta, 2010, hal 11

kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah di sepakati, atau bisa di sebut juga dengan wanprestasi.

Menurut satrio, ada 3 bentuk utama dari wanprestasi, yaitu :

1. Debitur tidak bisa memenuhi pencapaian dan prestasi nya secara keseluruhan.
2. Pihak debitur bisa memenuhi prestasi sesuai perjanjian, namun tidak tepat waktu dalam pelaksanaannya.
3. Debitur dapat memenuhi pencapaian, tetapi hasilnya tidak sesuai dengan kesepakatan.

Dalam KUHPerdara, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243

KUHPerdara yang menyatakan :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau jika sesuatu harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melamui waktu yang telah ditentukan.”

Kasus diatas sesuai dengan teori perjanjian yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah : “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”³⁰ . Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut : ³¹

³⁰ Salim, H.S., *Op.Cit.* hal 26

³¹ Salim, H.S., *Op.Cit.* hal 99

1. Perikatan tetap ada
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara)
3. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan ini timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara.

Pada Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPerdara dalam hal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya, kreditur berhak untuk menuntut penggantian ganti kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga.

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, menurut teori baru, yaitu :

1. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Untuk melengkapi data dalam penelitian ini maka penulis melakukan wawancara terhadap pihak pertama ibu vera helza sebagai direktur dari CV.Adeeva kontruksi, adapun hasil wawancara sebagai berikut : Pada hari rabu, 25 november 2020 perjanjian sewa-menyewa alat

berat telah disahkan dengan tujuan untuk pembukaan lahan perumahan Rizky Hadi Residence II di desa pematang gajah kabupaten muaro jambi, dalam pelaksanaan proyek tersebut PT.Rizky Hadi Pratama menyewa 2 unit alat berat berupa *bulldozer caterpillar* D6D HP dan *excavator* hitachi zaxis 210, dengan total sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) per proyek. pada saat pelaksanaan pembukaan lahan, pihak kedua telah membayar sisa DP yang telah di perjanjikan senilai Rp. 152.850.000,- (seratus lima puluh dua delapan ratus lima puluh ribu rupiah).

Maka pihak pertama CV.Adeeva Kontruksi menganggap bahwa pihak kedua melakukan wanprestasi. Apabila telah terjadi wanprestasi maka langkah yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas tindakan ingkar janji tersebut.

Pihak pertama dapat menuntut PT.Rizki Hadi Pratama sebagai pihak kedua yang telah melakukan wanprestasi sebagai berikut :

1. Pihak pertama dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari pihak kedua
2. Pihak pertama dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada pihak kedua (Pasal 1267 KUHPerdara)
3. Pihak pertama dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan
4. Pihak pertama dapat menuntut pembatalan perjanjian

5. Pihak pertama dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada pihak kedua

Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan juga kerugian yang diakibatkan karena wanprestasi. Seorang debitur dinyatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tapi terlambat, atau memenuhi prestasi tapi salah/keliru.

Sanksi hukum bagi pelaku wanprestasi dapat berupa :

1. Membayar ganti rugi yang diderita kreditur berdasarkan Pasal 1243 KUHPerduta
2. Pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 atau 1338 ayat (2) KUHPerduta
3. Peralihan risiko karena terjadinya *Force Majeure* dan menyebabkan wanprestasi
4. Pembayaran biaya perkara yang hanya dapat dimintakan bila sudah terbukti di muka hakim dengan penetapan dari hakim.

Pihak kedua meminta penyelesaian permasalahan tersebut dilakukan secara musyawarah. Lalu pihak pertama meminta cek mundur (*bilyet giro*) sebagai jaminan pembayaran³². Bilyet giro adalah surat perintah dari penarik kepada bank tertarik untuk melakukan pemindahbukuan sejumlah dana kepada kepada rekening penerima.

³² Vera Helza, *Wawancara* , Direktur CV.Adeeva Kontruksi, 21 April 2022

Dengan pengertian diatas, dapat diketahui ada beberapa unsur yang antara lain :

1. Bilyet Giro adalah suatu perintah pemindahbukuan tanpa syarat dari penarik bilyet giro
2. Penerbit Bilyet Giro haruslah nasabah yang mempunyai rekening giro.
3. Tersangkut Bilyet Giro adalah bank yang memelihara rekening giro penerbit
4. Pemegang atau penerima Bilyet adalah harus nasabah bank, baik bank yang sama maupun bank lain.
5. Bilyet Giro tidak dapat dilakukan dengan pembayaran uang tunai.

Definisi tentang surat cek ini sebenarnya tidak dirumuskan dalam perundang-undangan dan yang ada hanyalah peraturan tentang syarat-syarat formal sepucuk surat cek, yang terdapat di dalam Pasal 178 KUHD, yaitu :

“ surat perintah secara tertulis tak bersyarat dari penarik (tanda tangan orang yang mengeluarkan cek) untuk membayar sejumlah uang tertentu ditujukan kepada seseorang (tertarik) untuk membayar sejumlah uang kepada pihak yang ditujukan untuk menerimanya. Cek sebagai alat pembayaran tunai, harus diterbitkan atas banker . cek tidak terdapat akseptasi.”

Menurut ketentuan Pasal 178 KUHD setiap surat cek harus memuat syarat-syarat formal berikut ini :

1. Istilah cek harus dimuatkan dalam teksnya sendiri dan disebutkan dalam bahasa surat ditulis.
2. Perintah tidak bersyarat untuk membayar sejumlah uang tertentu.
3. Nama orang yang harus membayar
4. Penetapan tempat dimana pembayaran harus dilakukan
5. Tanggal dan tempat surat cek diterbitkan
6. Tanda tangan orang yang menerbitkan

Berdasarkan fakta-fakta dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama tidak sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan dikarenakan pihak kedua melakukan wanprestasi. Pihak kedua meminta penyelesaian tersebut diselesaikan secara musyawarah.

B. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat Antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi

Dengan telah terikat pada pelaksanaan pemborongan pekerjaan, maka timbullah hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, dimana hak disatu pihak merupakan kewajiban di pihak lainnya atau sebaliknya kewajiban disatu pihak merupakan hak dipihak lainnya. Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak baik debitur maupun kreditur.

Tak perlu dipertanyakan lagi, mengurus perjanjian sewa menyewa dalam dunia properti sangatlah penting, karena hal tersebut menyangkut hak dan kewajiban pihak-pihak terkait.

Sebuah perjanjian yang telah disepakati tentunya tidak terlepas dari perselisihan. Menurut hasil wawancara terdapat wanprestasi yang dilakukan pihak kedua, yang diselesaikan secara musyawarah, untuk menghindari terjadinya perselisihan yang mengakibatkan putusnya hubungan kerja ini. Hak serta kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian diatur pada KUHPerdara, sebagian besar hak dan kewajiban tersebut secara umum diatur pada pasal 1550 KUHPerdara dan pasal 1560 KUHPerdara.

Perihal hak dan kewajiban kedua pihak pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat ini mencakup:³³

1. Pihak pertama mempunyai hak menerima uang sewa tepat waktu dan pihak kedua mempunyai kewajiban untuk membayar uang sewa dengan tepat waktu sesuai isi perjanjian yang telah disepakati
2. Pihak pertama mempunyai kewajiban menyediakan operator alat berat
3. Pihak pertama berkewajiban terhadap servis alat, oli beserta sparepartnya
4. Pihak pertama berkewajiban menyediakan mekanik apabila terjadi kerusakan pada saat alat bekerja.
5. Pihak kedua berkewajiban bertanggung jawab sepenuhnya terhadap segala resiko kerusakan alat yang diakibatkan kerusakan, pencurian, ataupun perampokan, selama alat berat tersebut beroperasi di lokasi kerja pihak kedua dan jam kerja alat tetap dihitung 8 jam perhari.

³³ Vera Helza, *Wawancara*, Direktur CV. Adeeva Kontruksi, 21 April 2022

6. Pihak kedua bertanggung jawab apabila terjadi sengketa lahan di lokasi kerja pihak kedua, dan pihak pertama dapat memutuskan kontrak sewa-menyewa yang telah disepakati sebelum waktu sewa menyewa habis berakhir, dan pihak kedua dalam hal ini tidak dapat menuntut ganti rugi apapun kepada pihak pertama.
7. Pihak kedua berkewajiban untuk menyediakan Bahan Bakar Minyak.

Apabila di antara para pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dituntut oleh pihak lain karena melakukan ingkar janji terhadap kontrak yang dibuat. Di dalam pasal 1320 KUHPerdara telah ditentukan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan fakta di lapangan dapat disimpulkan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa alat berat telah jelas tertulis di surat perjanjian antara CV.adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi pratama. Kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat antara PT.Rizky Hadi Pratama dengan CV.Adeeva Kontruksi dapat disebutkan sebagai berikut : ³⁴

³⁴ CV.Adeeva Kontruksi , Surat Perjanjian Sewa-menyewa Alat Berat

1. Pokok perjanjian
2. Jangka waktu
3. Lokasi kerja & harga sewa
4. Cara pembayaran
5. Tanggung jawab pihak kedua
6. Sanksi
7. Addendum
8. Domisili hukum

Tentunya dalam menjalankan hak dan kewajiban tersebut tidak terlepas dari adanya kendala yang timbul dalam proses pelaksanaan pekerjaan proyek tersebut. Kendalanya pihak kedua telat membayar uang sisa DP sebesar Rp.152.850.000,- (seratus lima puluh dua delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dikarenakan belum ada akad kredit dari bank, maka dari itu pengerjaan proyek harus diberhentikan sementara sampai ada titik terang dari penyelesaian masalah tersebut.

C. Cara Mengatasi Perselisihan Dalam Kontrak Kerja Antara CV. Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama

Berbagai permasalahan yang ditemui dan timbul dari adanya perjanjian sewa-menyewa alat berat, baik permasalahan yang dihadapi pihak yang menyewakan karena si penyewa tidak kunjung membayarkan sisa uang DP pada waktu yang telah ditentukan di dalam surat perjanjian sewa-meyewa yang telah di sepakati bersama. Apabila seseorang dalam perjanjian tidak melakukan prestasi atau tidak melaksanakan apa yang

seharusnya dilakukan dalam perjanjian maka disebut wanprestasi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka akan menimbulkan kerugian pada satu pihak lainnya.

Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu :

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian
2. Karena keadaan memaksa, jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Vera Helza (Direktur CV.Adeeva Kontruksi) mengataka bahwa :
“upaya antisipasi ataupun untuk mengatasi perselisihan dalam kontrak kerja tersebut harus ada jaminan berupa sertifikat tanah, sertifikat rumah, dan lain sebagainya sesuai dengan kemampuan pihak penyewa, jika perselisihan itu terjadi maka pihak pertama akan menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah yang di selesaikan di kantor notaris, apabila permasalahan tersebut tidak terselesaikan secara musyawarah, maka permasalahan tersebut akan di bawa ke pengadilan”.³⁵

Maka dari itu akta otentik yang dibuat oleh notaris sangatlah penting, dimana akta otentik tersebut menggambarkan akan segala hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak untuk mematuhi.

Notaris adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna, artinya apabila seseorang

³⁵ Vera Helza , *Wawancara*, Direktur CV.Adeeva kontruksi, 21 April 2022

mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.³⁶

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dan ada unsur kelalaian dan salah, maka ada akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menimpa debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara, juga diatur pada Pasal 1237 KUHPerdara.

Pada dasarnya manusia mempunyai hak sejak dilahirkan namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kreditur dapat menuntut debitur yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut.³⁷

1. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur
2. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUHPerdara)
3. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan
4. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian
5. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur.

Menurut Pasal 1234 BW, macam-macam prestasi berupa:

³⁶ R.Soeroso, *Op.Cit.* hal 7

³⁷ Salim, H.S. *Loc, Cit.*

1. Memberikan sesuatu, seperti membayar harga, menyerahkan barang, dan sebagainya
2. Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membongkar bangunan, atau membangunkan rumah
3. Tidak berbuat sesuatu misalnya tidak mendirikan sesuatu bangunan, untuk tidak menggunakan merk dagang tertentu.

Sebagaimana tertulis pada pasal 1304 KUHPerdara bahwa ancaman hukuman tersebut adalah suatu ketentuan sedemikian rupa, dengan mana seorang untuk jaminan pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan melakukan sesuatu manakala perikatan itu tidak dipenuhi. Selanjutnya dikatakan bahwa ketentuan pasal 1304 KUHPerdara mempunyai 2 maksud, yaitu :

1. Untuk mendorong (menjadi cambuk) si berutang supaya memenuhi kewajibannya
2. Untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlah atau besarnya kerugian yang dideritanya.

Dapat disimpulkan bahwa mengatasi perselisihan dalam kontrak kerja antara CV.Adeeva Kontruski dengan PT.Rizky Hadi Pratama adanya akta otentik yang dibuat oleh notaris dan juga jaminan berupa sertifikat tanah,sertifikat rumah dan lain sebagainya.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

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

1. Terjadi kelalaian dalam Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara CV.Adeeva Kontruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama yg di sebabkan oleh pihak kedua yang tidak menjalankan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah di sepakati, pada saat pelaksanaan pembukaan lahan , maka bisa dikatakan bahwa pihak kedua melakukan wanprestasi.
2. Kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa alat berat antara CV.Adeeva Konstruksi dengan PT.Rizky Hadi Pratama adalah dari pihak deplover belum ada pencairan dana, dan belum ada akad kredit dari bank, karna salah satu syarat akad kredit pembangunan perumahan harus ada listrik dan PDAM.
3. Cara mengatasi perselisihan dalam kontrak kerja antara CV.Adeeva Konstruksi dengan PT.Rizky hadi Pratama adalah dengan menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah di kantor

notaris, apabila masalah tersebut tidak terselesaikan maka permasalahan tersebut akan di bawa ke pengadilan.

B. SARAN

1. Untuk mencegah terjadinya perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian, alangkah baiknya pihak yang menyewakan melakukan evaluasi terhadap proyek pembukaan lahan tersebut apakah sudah memenuhi syarat, sebelum dikerjakan dan diturunkannya alat berat ke lokasi kerja tersebut.
2. Agar tidak terjadi kendala dalam pelaksanaan perjanjian, alangkah baiknya pihak kedua memenuhi syarat-syarat terlebih dahulu dalam pembukaan lahan perumahan agar tidak menghambat pekerjaan proyek tersebut.
3. Dalam mengatasi masalah yang terjadi pada pelaksanaan perjanjian, alangkah baik nya diselesaikan secara musyawarah antara kedua belah pihak sehingga tidak terjadi suatu kesalahpahaman di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* , Balai Pustaka, Jakarta, 1982.
- Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Raja Grafindo, Jakarta, 1992.
- Farida Hasyim, *Hukum Dagang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Hilman Hadiksuma, *Hukum Perjanjian Adat* , Citra Aditya Bakti, Bandung ,1994.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* , Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Kansil, Cristine Kansil, *pokok-pokok pengetahuan hukum dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Muhammad Sadi Is . *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015.
- R.Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan* . Binacipta, Bandung, 1997.
- R.Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika , Jakarta, 2010.
- Ramlan . *Hukum Dagang (Perkembangan Buku Kesatu Kitab Undang Undang Hukum Dagang Indonesia)*, Setara Press, Malang, 2016.
- Salim, *Hukum Kontrak “Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Soetandyo Wignjosoebroto. *Dasar-Dasar Sosiologi Hukum*, Pustaka Pelajar , Yogyakarta, 2009.
- Subekti, *Hukum Perjanjian* . Intermasa, Jakarta, 2005.
- Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* , Salim Media Indonesia, Jambi, 2019.
- Wijono Prodjodikoro, *Hukum Perdata “Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu”*, Sumur Bandung, Bandung, 1981.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 tentang Sewa-menyewa

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243 tentang Wanprestasi

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1550 tentang Hak dan Kewajiban dari Pemilik Properti

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 tentang Syarat Sahnya Perjanjian

Undang-Undang No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

C. JURNAL ILMIAH

Diasa, I., Ardana, P., & Erawan, I. (2021). *Alternatif Pemilihan Kombinasi Alat Berat Untuk Proyek Konstruksi*. *Jurnal Teknik Gradien*.

Prima, G. & Hafudiansyah, E. (2022). *Produktivitas Alat Berat Pada Pekerjaan Proyek Jalan Tol (Studi Kasus: Ruas Jalan Tol Pematang Panggang – Kayu Agung Seksi 2, Ogan Komering Ilir, Sumatera Selatan)*. *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*.

Pura, I. & Budiana, I. (2018). *Kebebasan Penetapan Modal Dasar Perseroan Terbatas Oleh Para Pihak Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2016*. *Jurnal Analisis Hukum*,

Sudarsa, D. & Parsa, I. (2020). *Kepastian Hukum Pendaftaran Persekutuan Komanditer Pada Sistem Administrasi Badan Usaha*. *Jurnal Hukum Kenotariatan*,

D. INTERNET

Brilio.Net. *Konstruksi Adalah Tata Letak Bangunan, Ini Pengertian Dan Jenisnya*. diakses pada 29 Juli 2022 dari <https://www.brilio.net/wow/konstruksi-adalah-tata-letak-bangunan-ini-pengertian-dan-jenisnya-2207047.html>

Cipta karya. *RPI2-JM Kabupaten Muaro Jambi BAB 4*. Diakses pada tanggal 27 Januari 2022, dari https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/r

[pi2jm/DOCRPIJM_a659dbb7f9_BAB%20IVBAB%204%20RPI
2-JM%20Muaro%20Jambi.pdf](https://indokontraktor.com/business/cv-adeeva-konstruksi)

Indokontraktor . CV. Adeeva Kontruksi Kota Jambi . Diakses pada 27 Januari 2022, dari <https://indokontraktor.com/business/cv-adeeva-konstruksi>

Rumah material. *17 Jenis Peralatan Untuk Proyek Konstruksi*". Diakses pada tanggal 7 september 2022, dari <https://www.rumahmaterial.com/2017/11/17-jenis-peralatan-untuk-proyek.html> .

Wikipedia . 16 Agustus 2020 . *Konstruksi* . Diakses pada 3 Februari 2022, dari <https://id.wikipedia.org/wiki/Konstruksi>