

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA EXCAVATOR  
(Studi Pada CV Riana Medan)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**THOMAS GINTING  
NPM: 17 840 0136**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
M E D A N  
2 0 2 1**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 23/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)23/12/21

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA EXCAVATOR  
(Studi Pada CV Riana Medan)**

**SKRIPSI**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 23/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

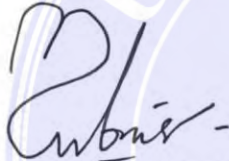
Access From (repository.uma.ac.id)23/12/21

**LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SIDANG SKRIPSI**

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa  
Menyewa *Excavator* (Studi Pada CV Riana Medan)  
Nama : THOMAS GINTING  
NPM : 17.840.0136  
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I



Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum

PEMBIMBING II



Aldi Subhan Lubis, SH, M.Kn

DIKETAHUI:  
Ketua Bidang  
Ilmu Hukum Keperdataan



Fitri Yani Dewi Siregar, SH, MH

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2021

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 23/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)23/12/21

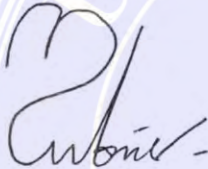
### HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI


Judul Skripsi : Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa  
Menyewa *Excavator* (Studi Pada CV Riana Medan)  
Nama : THOMAS GINTING  
NPM : 17.840.0136  
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh:  
Komisi Pembimbing


PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

  
Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum

  
Aldi Subhan Lubis, SH, M.Kn

DEKAN

  
Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH

Tanggal Lulus: 27 September 2021

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 23/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)23/12/21

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : THOMAS GINTING  
NPM : 17.840.0136  
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa  
Menyewa *Excavator* (Studi Pada CV Riana Medan)

Dengan ini menyatakan:

1. Bahwa skripsi yang saya tulis ini benar tidak merupakan jiplakan dari skripsi atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari skripsi yang saya buat adalah jiplakan maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Medan, 27 September 2021



**THOMAS GINTING**  
**NPM: 17.840.0136**

**ABSTRAK**  
**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA**  
**MENYEWA *EXCAVATOR***  
**(STUDI PADA CV RIANA MEDAN)**

**Oleh:**  
**THOMAS GINTING**  
**NPM: 17.840.0136**

Didalam perjanjian sewa menyewa *excavator* 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. Permasalahan dalam bagaimana tinjauan yuridis wanprestasi perjanjian sewa menyewa *excavator* pada CV Riana Medan dan bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa *excavator* di CV Riana Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, sifat penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan studi kepustakaan, studi lapangan dan wawancara. Analisis data yang dilakukan secara kualitatif. Wanprestasi sewa menyewa *excavator* pada CV Riana Medan yaitu: Pihak penyewa mengulangsewakan *excavator* dengan pihak ketiga tanpa sepengetahuan CV. Riana Medan, Pihak penyewa lalai sehingga menyebabkan kerusakan pada *excavator*, Pihak penyewa terlambat atau tidak membayar uang sewa atas kelebihan waktu atau *overtime*. Dalam penyelesaian bila terjadi wanprestasi perjanjian sewa menyewa alat *excavator* pada CV. Riana Medan ini dilakukan, dengan cara yaitu; Penyelesaian dengan di luar pengadilan yaitu: Penyelamatan penyewa atau negosiasi, upaya penyelamatan ini bisa dianggap sebagai musyawarah mufakat untuk menghindarkan terjadinya suatu permasalahan yang terjadi di antara dua pihak yang mengadakan perjanjian. Penyelamatan penyewa ini berupa adanya suatu jaminan yang diserahkan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur. Penyelesaian biaya-biaya, penyelesaian biaya ini dilakukan apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur atau penyewa, yang mana hal ini menimbulkan biaya-biaya untuk mengganti kerugian yang derita oleh pihak kreditur atau pihak yang menyewakan.

**Kata Kunci: Wanprestasi, Sewa Menyewa, *Excavator***

**ABSTRACT**  
**JURIDICAL ANALYSIS OF FUNDAMENTALS IN EXCAVATOR RENTING**  
**AGREEMENTS**  
**(STUDY ON CV RIANA MEDAN)**

**By:**  
**THOMAS GINTING**  
**NPM: 17,840.0136**

*In this excavator rental agreement, the party who leases declares the rental rights to be used for the goods with an agreement, the lessee signs the agreement, as well as evidence by paying the heavy equipment rental fee. The problem is how to review the juridical default of the excavator rental agreement at CV Riana Medan and how to resolve the dispute in the event of a default in the excavator rental agreement at CV Riana Medan. The research method used is normative juridical, the nature of the research used is descriptive analysis. Data collection techniques using library research, field studies and interviews. Data analysis was carried out qualitatively. Defaults in renting excavators at CV Riana Medan are: The tenant repeats leasing excavators to third parties without CV's knowledge. Riana Medan, The tenant was negligent, causing damage to the excavator. The tenant was late or did not pay the rent for overtime or overtime. In settlement if there is a default in the rental agreement for excavator equipment at CV. Riana Medan is done, in a way that is; Settlement out of court, namely: Rescue of the tenant or negotiation, this rescue effort can be considered as a consensus agreement to avoid a problem that occurs between the two parties who entered into the agreement. This tenant rescue is in the form of a guarantee submitted by the debtor to the creditor. Settlement of costs, the settlement of these costs is carried out in the event of a default by the debtor or tenant, which causes costs to compensate for the losses suffered by the creditor or the lessor.*

**Keywords: Default, Lease, Excavator**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenanNya telah memberikan karunianya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul “**Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Excavator* (Studi Pada CV Riana Medan)**”.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan perjanjian sewa menyewa.

Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Ibu Riany Etty Sinulingga dan Ayah Radius Ginting yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, dan yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk



mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
4. Ibu Fitri Yani Dewi Siregar, SH, MH, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
5. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
6. Bapak Aldi Subhan Lubis, SH, M.Kn selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
7. Ibu Beby Suryani Fitri, SH, MH, selaku sekretaris seminar Penulis,
8. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
9. Vicky Ginting selaku penanggung jawab CV. Riana Medan yang telah bersedia meluangkan waktu untuk sayawawancarai dan memberikan pengetahuan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik,
10. Kedua orang tua saya tercinta, Ayahanda Radius Ginting dan Ibunda Riani Etty, yang telah senantiasa memberikan doa, dukungan maupun nasehat selama ini, serta abang dan kakak saya yang selalu mendukung saya dalam penyusunan skripsi ini,

11. Teman terbaik yang saya sayangi Rany Audina yang telah mendukung dan memberikan saya semangat untuk menyelesaikan skripsi ini,
12. Serta seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, 27 September 2021  
Penulis

**THOMAS GINTING**  
**NPM: 17.840.0136**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	
LEMBAR PERNYATAAN	
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Hipotesis .....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa.....	10
1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	10
2. Objek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	14
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa .....	16
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24
2. Jenis-Jenis Perjanjian.....	25
C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	28
1. Pengertian Wanprestasi .....	28
2. Bentuk-Bentuk dan Wujud Wanprestasi.....	30
D. Tinjauan Umum Tentang <i>Excavator</i> .....	32
1. Pengertian <i>Excavator</i> .....	32
2. Jenis-Jenis <i>Excavator</i> .....	34

BAB III METODE PENELITIAN.....	35
A. Waktu dan Tempat Penelitian.....	35
1. Waktu Penelitian.....	35
2. Tempat Penelitian .....	35
B. Metode Penelitian.....	36
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	36
2. Metode Pendekatan.....	36
3. Sumber Data .....	37
4. Teknik Pengumpulan Data .....	37
5. Analisis Data .....	38
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	40
A. Hasil Penelitian .....	40
1. Profil dan Latar Belakang CV. Riana Medan.....	40
2. Proses dan Mekanisme Perjanjian Sewa Menyewa <i>Excavator</i> Di CV. Riana Medan .....	42
B. Hasil Pembahasan .....	49
1. Tinjauan Yuridis Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa <i>Excavator</i> Pada CV Riana Medan .....	49
2. Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa <i>Excavator</i> Di CV Riana Medan.....	53
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	63
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran.....	64

## DAFTAR PUSTAKA

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan diberbagai bidang untuk meningkatkan taraf kehidupan dan kesejahteraan masyarakatnya.<sup>1</sup> Oleh karena itu jasa konstruksi adalah sebuah sektor yang memegang peran penting didalam pembangunan Indonesia, karena hal tersebut dijadikan sebagai alat untuk mendorong tumbuhnya perekonomian guna menunjang terwujudnya pembangunan nasional. Secara fisik kemajuan pembangunan Indonesia dapat diakses langsung dengan adanya gedung-gedung yang menjulang tinggi, jembatan, infrastruktur seperti jalan tol, sarana telekomunikasi adalah hal-hal aktual yang menandakan denyut ekonomi Indonesia sedang berlangsung.

Dalam setiap proses pengerjanya, Industri kontruksi tidak dapat terlepas dari peralatan. Hal tersebut guna membantu usahanya agar dapat selesai dengan tepat waktu. Sehingga dengan adanya keadaan tersebut, membuka peluang kepada perusahaan khususnya yang bergerak dibidang jasa konstruksi untuk membantu dalam proyek pengerjaan konstruksi berupa memberikan layanan sewa menyewa alat berat seperti *dozer, excapator, loader, dump truck, double drum roller, pneumatic tired roller, aspal finisher, crawler*, dan lain sebagainya.

Berangkat dari keadaan tersebut dapat melahirkan hubungan antar individu berupa perjanjian sebagaimana yang diatur dan diberi akibat oleh hukum.

---

<sup>1</sup> C.S.T, Kansil, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, PN.Balai Pustaka, Jakarta. hlm. 110

Perumusan mengenai definisi perjanjian diatur didalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Sehingga dari kegiatan tersebut menimbulkan suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut melahirkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Selain itu didalam pembuatan perjanjian harus sesuai dengan persyaratan yang telah diatur didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:<sup>2</sup>

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

Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak diatur secara baku dan kaku, bahkan bersifat terbuka. Hal ini berarti bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak dapat menyesuaikan dengan apa yang dipikirkan dan tersirat dalam hati masing-masing yang kemudian dimusyawarahkan untuk diwujudkan secara nyata dengan cara merangkumnya dalam klausula isi perjanjian oleh mereka yang mengadakan perjanjian. Dalam perjanjian tidak terdapat hubungan hukum yang timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai pada harta benda kekeluargaan.

---

<sup>2</sup> Djanianus Djamin, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*. Usu Press, Medan, hlm. 52

Pada umumnya, suatu perjanjian dinamakan juga sebagai suatu persetujuan, oleh karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya. Dimana persetujuan atau yang dinamakan *Overeenkomsten* yaitu “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak.”<sup>3</sup>

Salah satu perbuatan atau hubungan hukum tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sendiri adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam masa satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>4</sup>

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

Benda yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa bisa bermacam-macam, mulai dari mobil, bus, hingga buku-buku dan film dalam bentuk CD dan DVD. Tak terkecuali *excavator* atau alat-alat berat, yang sering digunakan dalam pembangunan gedung, jalan dan kegiatan-kegiatan lainnya yang membutuhkan dukungan alat-alat berat. Kini, alat-alat berat tidak hanya dapat diperoleh dengan

---

<sup>3</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, hlm. 11

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro. 2011. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, hlm 11

cara membeli saja, melainkan juga digunakan dengan sistem menyewa. Hal ini tentu saja menguntungkan, mengingat *excavator* harganya sangat tinggi.

Perjanjian sewa menyewa ini pada dasarnya sama seperti perjanjian jual beli, hanya saja perbedaannya adalah, pada perjanjian jual beli benda atau barang yang telah disepakati sudah dapat dimiliki oleh si pembeli setelah si pembeli menyerahkan uang kepada si penjual. Sedangkan pada perjanjian sewa-menyewa ini, benda atau barang yang telah disepakati tidak dapat dimiliki oleh si penyewa. Si penyewa hanya dapat menikmati manfaat benda atau barang tersebut dengan menggunakannya saja dan itupun dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak. Jadi bisa dikatakan, penyewa hanya memiliki hak pakai barang untuk kurun waktu tertentu, dan tidak memperoleh hak milik atas barang tersebut.

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

Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
- 2) Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;

---

<sup>5</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 50



- 3) Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Didalam perjanjian sewa menyewa *excavator* ini pihak yang menyewakan menyatakan hak sewa untuk dipakai atas barang dengan suatu perjanjian, pihak penyewa menandatangani surat perjanjian tersebut, sekaligus sebagai suatu bukti dengan dibayarkannya uang sewa alat berat tersebut. Untuk sewa dibayar lunas dimuka pada waktu perjanjian dibuat. Waktu penyewaanya tidak ada suatu ketentuan tertentu.

Sewa menyewa bisa dipilih rentan waktunya, apakah per-jam, per-hari, per-minggu, atau bahkan lebih. Pembayaran uang sewanya dilakukan lunas pada saat perjanjian diadakan juga jaminannya sebagai tanggungan dalam hal ini jaminan yang dicantumkan didalam perjanjian tersebut adalah alat-alat berat yang dimaksud berikut surat-surat resminya serta kartu identitas penyewa. Sewaktu perjanjian diadakan, para pihak membuat suatu pernyataan tertulis. Pernyataan tersebut memiliki fungsi memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak sekaligus sebagai pengikat secara hukum dan dapat dibuktikan apabila terjadi

perselisihan atau wanprestasi antar kedua belah pihak. Sehingga apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan, para pihak dapat menuntutnya secara hukum.

Berbagai macam permasalahan bisa muncul antara perjanjian kedua belah pihak tersebut. Permasalahan tersebut antara lain kehilangan, penyalahgunaan, tidak dikembalikan tepat waktu, atau segala bentuk wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati. Hal tersebut tentu saja merugikan pihak yang menyewakan secara materiil.

Sewa menyewa merupakan persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>6</sup>

Perjanjian sewa menyewa adalah dasar dari penyewaan atau penggunaan sementara alat-alat berat tersebut. Untuk menguntungkan semua pihak, tentu dibutuhkan sebuah mekanisme penyewaan yang efektif sehingga lebih lanjut dapat menghindarkan diri dari permasalahan-permasalahan tersebut. Apabila permasalahan tersebut tetap terjadi, diperlukan sebuah dasar hukum penyelesaian yang efektif pula, sehingga asas keadilan dapat ditegakkan.

CV. Riana yang berlokasi di Kota Medan adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang jasa penyewaan alat-alat berat yang salah satunya adalah *excavator*. Sejak berdirinya pada tahun 2012 hingga saat ini, CV. Riana sudah sering melakukan perjanjian sewa menyewa alat berat dengan para pihak yang ingin menyewa alat berat. Tujuan dari diadakanya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan bersetatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai

---

<sup>6</sup> R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*. Pembimbing Masa. Jakarta, hlm. 381

hak atas benda tersebut. Maka, sangatlah perlu dilakukan perjanjian sewa menyewa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan guna untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan guna mencapai tujuan yang diinginkan.

CV. Riana memiliki kurang lebih 15 unit alat berat Alat berat yang dimiliki oleh CV. Riana pun bervariasi jenis, diantaranya *excavator, dozer, vibro, trailer*, dan lain sebagainya. Dalam pelaksanaannya, CV. Riana sangatlah memperhatikan kondisi alat berat, kondisi mesin, sampai dengan operator ahli pun tidak luput dari perhatian perusahaan ini. Hal tersebut dilakukan demi terjalannya kelancaran sehingga antara pihak yang penyewa dan pihak yang menyewakan sama-sama mencapai tujuan yang diinginkan. Akan tetapi dalam kenyataannya perjanjian sewa menyewa tidak semua perjanjian terlaksana seperti yang diperjanjikan, terkadang pihak yang menyewakan tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut disebabkan karena adanya kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar masing-masing pihak. Dengan kata lain disebabkan oleh wanprestasi

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul “Analisis Yuridis Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa *Excavator*” (Studi Pada CV Riana Medan).

## **B. Perumusan Masalah**

Adapun permasalahan dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas adalah:

1. Bagaimana tinjauan yuridis wanprestasi perjanjian sewa menyewa *excavator* pada CV Riana Medan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa *excavator* di CV Riana Medan?

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tinjauan yuridis wanprestasi perjanjian sewa menyewa *excavator* pada CV Riana Medan.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa *excavator* di CV Riana Medan.

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan ini antara lain :

#### 1. Secara teoritis

Untuk membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa *excavator*.

#### 2. Secara praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut:

- a. Menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dan memahami tentang suatu karya ilmiah, serta mengetahui tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *excavator*.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa *excavator*.

### E. Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.<sup>7</sup> Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi perjanjian sewa menyewa *excavator* pada CV Riana Medan yaitu: Pihak penyewa mengulangsewakan *excavator* dengan pihak ketiga tanpa sepengetahuan CV. Riana Medan, Pihak penyewa lalai sehingga menyebabkan kerusakan pada *excavator*, Pihak penyewa terlambat atau tidak membayar uang sewa atas kelebihan waktu atau *overtime*. Pihak penyewa beritikad tidak baik dengan cara bekerja sama dengan operator tanpa sepengetahuan CV. Riana Medan untuk menggunakan *excavator* diluar kesepakatan yang telah ditentukan.
2. Proses penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian sewa menyewa *excavator* di CV. Riana Medan yaitu: Penyelamatan obyek sewa. Penyelesaian biaya-biaya dan Melalui jalur pengadilan.

---

<sup>7</sup> Syamsul Arifin, 2012, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press. hlm.38

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

##### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kegiatannya sangatlah dibutuhkan suatu tempat atau lokasi yang digunakan sebagai sarana dan prasarana berlangsungnya kegiatan tersebut seperti dalam halnya kegiatan sewa menyewa yang merupakan suatu perjanjian yang sering terjadi di kalangan masyarakat yang merupakan suatu perjanjian yang konsensual yang artinya perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.<sup>8</sup>

Dalam perjanjian sewa menyewa ini yang menjadi subjek perjanjian yakni si penyewa dan pihak yang menyewakan suatu barang atau benda. Subjek perjanjian sewa menyewa ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Agar kedua subjek hukum dalam perjanjian itu dapat secara sah melakukan perbuatan hukum haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Orang tersebut telah dewasa.
2. Tidak dilarang oleh peraturan hukum dalam hal melakukan perbuatan hukum yang sah.
3. Orang tersebut mengerti dan mengetahui apa yang diperbuatnya.

---

<sup>8</sup> R. Subekti 1995, *Op Cit.*, hlm. 39

Adapun yang dimaksud dengan orang yang sudah cakap atau telah dewasa yakni ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.<sup>9</sup> Berdasarkan Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa orang-orang yang berada dibawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan boros atau bahkan karena gila.

Suatu badan hukum dapat melakukan tindakan-tindakan hukum, mengadakan perjanjian akan tetapi tidak dapat disamakan sepenuhnya dengan subjek hukum berupa manusia pribadi oleh karena badan hukum bukanlah seorang makhluk yang mempunyai pikiran dan kehendak seperti manusia. Karena badan hukum tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri maka ia bertindak dengan perantara manusia (*natuurlijk persoon*) yang menjadi alat pelengkap dari badan hukum tersebut.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.<sup>10</sup> Sehingga penyerahannya hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Perjanjian sewa menyewa diatur didalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena maksud dari sewa menyewa ialah untuk dikemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang

---

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, 2017. *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. hlm.68

<sup>10</sup>*Ibid.*, hlm. 40.

menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakaiannya berakibat musnahnya barang tersebut misalnya barang-barang makanan.<sup>11</sup>

Maksud persetujuan sewa menyewa ialah penikmatan atas suatu barang dengan jalan membayar sewa untuk suatu jangka waktu tertentu. Penikmatan inilah sebagai salah satu unsur yang ditekankan pada Pasal 1548 KUH Perdata. Penikmatan itu tidak terbatas sifatnya. Seluruh kenikmatan yang dapat dikecap dari barang yang disewa, harus diperuntukkan bagi si penyewa. Akan tetapi penikmatan atas seluruh barang yang disewa tidak akan menimbulkan persoalan, jika si penyewa menguasai seluruh bahagian barang.

Ada beberapa unsur dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:

- a. Asas persetujuan
- b. Jangka waktu tertentu
- c. Objek sewa menyewa
- d. Adanya suatu harga tertentu
- e. Adanya hal yang dapat dinikmati

Sewa menyewa merupakan persetujuan konsensual yang bebas bentuknya. Boleh diperbuat dengan persetujuan lisan atau tertulis. Dalam hal mengenai esensilia harga sewa atau uang sewa harus ditentukan bersama antara yang menyewakan dengan si penyewa. Oleh karena itu besarnya uang sewa harus tertentu atau sesuatu yang dapat ditentukan. Dapat ditentukan dalam bentuk sejumlah uang atau berupa prestasi lain.<sup>12</sup>

Penentuan besarnya uang sewa dapat dilakukan secara tegas, penetapan besarnya uang sewa dapat juga dilakukan secara diam-diam. Maksudnya yaitu

---

<sup>11</sup>Hasim Purba, 2010, *Modul Kuliah Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan. hlm. 82

<sup>12</sup>M. Yahya Harahap, 2016. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 222



tanpa terlebih dahulu menanyakan besarnya harga sewa maka penyewa akan membayarkan suatu jumlah tertentu yang diterima baik oleh yang menyewakan. Berarti besarnya uang sewa telah ditentukan secara diam-diam. Atau si penyewa telah sering membayar jumlah yang demikian, baik hal itu berdasar kebiasaan dan kepatutan. Mungkin juga uang sewa ditentukan oleh pihak ketiga. Maka harga sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga berupa prestasi. Asalkan hal tersebut telah ditentukan sebagai pembayaran sewa. Dapat saja berupa prestasi untuk melakukan sesuatu seperti membuat lukisan atau memberi sesuatu pelajaran, dan sebagainya.<sup>13</sup>

*Van Brakel* berpendapat bahwa, jika harga sewa menyewa juga dapat berwujud barang-barang lain daripada uang, tetapi harus barang-barang bertubuh. Jadi jika harga sewa itu berwujud menyediakan tenaga si penyewa untuk kepentingan pihak yang menyewakan seperti menolongnya dalam suatu surat menyurat maka persetujuan ini tidak dapat dikatakan sewa menyewa.<sup>14</sup>

Mengenai ketentuan harga sewa diatur dalam Pasal 1569 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat suatu peraturan tentang hal membuktikan jumlah dari harga sewa itu, apabila ada perselisihan perihal itu dan sewa menyewa dibentuk secara lisan dan lagi tiada kwitansi.

Dalam Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

“Pihak yang menyewakan tidak dapat mengehentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu.

---

<sup>13</sup>*Ibid.*, hlm. 223

<sup>14</sup>Hasim Purba., *Loc Cit* hlm. 82

Dalam hal seseorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya jika waktu tersebut belum habis dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi jika ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asalkan mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.<sup>15</sup> Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III KUH Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

## 2. Objek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Suatu perjanjian yang sah apabila perjanjian itu sesuai dengan persyaratan sahnya perjanjian yaitu sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak terdapat objek perjanjian yang disewakan. Yang dapat menjadi objek perjanjian sewa menyewa yaitu benda dalam perdagangan yang dapat ditentukan dan tidak

---

<sup>15</sup> R. Subekti 2008 *Op Cit* hlm. 40

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>16</sup>

Pasal 1549 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (2) menyebutkan bahwa dalam sewa menyewa yang dapat menjadi objek persewaan yaitu semua jenis benda, baik benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak dapat disewakan dalam perjanjian sewa menyewa. Selain benda bergerak dan benda tidak bergerak yang dapat dijadikan objek sewa menyewa adalah sesuatu hak yang dimiliki oleh orang yang menyewakannya.

Adapun mengenai pengertian barang atau benda (*zaak*) yang disebut dalam persetujuan sewa menyewa, harus dibedakan dengan pengertian benda atau barang yang terdapat pada hukum kebendaan (*zaakenrecht*). Sebab pengertian benda pada hukum kebendaan yakni terdapat dalam Pasal 499 KUH Perdata:

“Segala barang dan hak yang dapat dijadikan objek hak milik. Hal ini berbeda dengan benda yang dimaksud dalam sewa menyewa”.

Pada sewa menyewa barang yang menjadi objek sewa menyewa yakni benda yang tidak untuk dimiliki tapi hanya untuk dinikmati. Atas dasar penikmatan inilah memungkinkan terjadinya persetujuan sewa menyewa hanya untuk sebagian saja dari suatu benda. Maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.<sup>17</sup> Misalnya persetujuan sewa menyewa hanya untuk satu kamar dari suatu rumah. Karena penyewaan atas suatu kamar jelas dapat dipakai dan dinikmati oleh penyewa. Dengan demikian pada sewa menyewa sebahagian dari suatu benda atau barang dapat diartikan sebagai benda.

---

<sup>16</sup> Elma Multihapsari, 2019, *Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Tower Crane Antara Pt. Pembangunan Perumahan Urban Dengan CV. Citra Panca Mandiri*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta hlm. 5

<sup>17</sup>R. Subekti 2016, *Op Cit.* hlm. 40

Suatu benda yang disewakan yaitu dapat berupa benda yang seutuhnya ataupun dapat berupa benda sebagian. Yang dimaksud dapat menyewa benda berupa benda seutuhnya yakni dengan menyewa sebuah mobil, menyewa seutuhnya sebuah gedung perkantoran untuk dijadikan kantor. Sedangkan benda yang disewa berupa benda sebagian yaitu dengan menyewa sebagian dinding disekitar gedung yang dimana di dinding gedung tersebut akan dipajangkan gambar iklan atau reklame dari suatu barang yang akan dipromosikan. Suatu objek sewa menyewa benda dapat dipersewakan kecuali benda-benda yang berada diluar perniagaan (*buiten de handel*), tentu tidak dapat dipersewakan.<sup>18</sup>

### 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa

Setelah ditemukannya suatu kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan para pihak maka para pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa akan menentukan hal-hal mengenai hak dan kewajiban yang akan dilaksanakan untuk menyepakati perjanjian yang dilakukan agar tercapai hal-hal yang diinginkan dalam perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban dibuat dalam suatu perjanjian agar para pihak tidak saling melanggar aturan yang telah ditetapkan secara tertulis dalam suatu surat perjanjian sewa menyewa yang telah baku.

Hak Pihak yang Menyewakan. Hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa.

---

<sup>18</sup> M. Yahya Harahap., *Op Cit* hlm. 225

<sup>19</sup> R.M. Suryodiningrat, 2012, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung. hlm. 46

- b. Pihak yang menyewakan berhak atas *pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu.
- c. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi apabila :
- 1) Pihak penyewa mengulang sewakan barang atau benda yang disewa tersebut kepada pihak lain sedangkan hal tersebut dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dilarang dalam perjanjian sewa menyewa.
  - 2) Pihak penyewa memakai barang yang disewa secara lain dari tujuan yang dimaksud sehingga mengakibatkan kerugian kepada pihak yang menyewakan yakni suatu kerusakan atau tidak dapat dipakai kembali barang atau benda yang disewakan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kewajiban Pihak yang Menyewakan. Pihak yang menyewakan juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya dalam suatu perjanjian sewa menyewa. Menurut Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak yang menyewakan berkewajiban untuk:<sup>20</sup>

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa.

Mengenai kewajiban pertama, yakni pada saat telah terjadinya kesepakatan dalam perjanjian, barang yang disewakan harus diserahkan kepada pihak

---

<sup>20</sup> *Ibid* hlm. 46

penyewa untuk dapat dinikmati. Adapun mengenai penyerahan benda pada persetujuan sewa menyewa adalah penyerahan nyata atau sering disebut penyerahan secara *deliverence*. Pihak yang menyewakan harus melakukan tindakan pengosongan serta menentukan barang yang disewa. Oleh karena dalam sewa menyewa pihak yang menyewakan hanya wajib melakukan penyerahan nyata, dari padanya tidak dapat dituntut penyerahan yuridis.<sup>21</sup>

- b. Memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.<sup>22</sup>

Dalam hal kewajiban kedua, pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa menyewa masih berjalan sehingga barang yang disewa tetap dapat dipakai sesuai dengan hajat yang dikehendaki pihak penyewa; kecuali dalam hal reparasi kecil sebagaimana yang ditentukan Pasal 1551 ayat 2 KUH Perdata.

Jadi selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung pemeliharaan dan perbaikan menjadi kewajiban pihak yang menyewakan.<sup>23</sup> Dalam hal barang yang diserahkan harus dalam keadaan baik maka jika ada cacat pada barang yang disewakan sehingga menghalangi pemakaian tersebut bahkan mengakibatkan kerugian kepada pihak penyewa maka pihak yang menyewakan harus memberikan ganti rugi sekalipun ia tidak mengetahui adanya cacat tersebut pada waktu perjanjian dibuat. Hal ini diatur dalam Pasal 1552 ayat 2 KUH Perdata. Apabila barang yang disewakan tersebut seluruh atau sebahagian besar rusak atau lenyap oleh sesuatu sebab yang tidak bisa di duga-duga maka untuk menghindari

---

<sup>21</sup> M. Yahya Harahap *Op Cit* hlm. 228

<sup>22</sup> R. M. Suryodiningrat, *Op Cit.*, hlm. 45

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap *Op Cit* hlm. 229

pihak yang menyewakan dari kewajiban yang terlampau berat sebagai akibat *overmacht*, Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

Jika barang yang disewa musnah disebabkan kecelakaan, dengan sendirinya persetujuan sewa menyewa menjadi hapus menurut hukum. Jika yang musnah hanya terhadap sebahagian saja, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga uang sewa atau meminta pembatalan sewa menyewa.

- c. Menjamin kepada penyewa kenikmatan tentram dan damai atas benda selama perjanjian sewa menyewa berlangsung.

Pada keterangan diatas, kewajiban ketiga dari pihak yang menyewakan ini dapat ditegaskan bahwa jaminan bagi penyewa untuk menikmati benda yang disewanya dengan tentram dan damai adalah kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis tuntutan pihak ketiga.<sup>24</sup>

Kewajiban memberikan kenikmatan tentram kepada penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi tuntutan hukum dari pihak ketiga misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya.<sup>25</sup>

Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”.

Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.<sup>26</sup> Hakekat penikmatan yang tentram ini ditentukan dalam

<sup>24</sup> R. Subekti 1995 *Op Cit* hlm. 42

<sup>25</sup> *Ibid*

<sup>26</sup> *Ibid*

Pasal 1552, 1554, 1557, dan 1558 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penikmatan yang tentram ini antara lain:

- 1) Menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan.

Oleh karena itu setiap cacat yang dapat menimbulkan gangguan pemakaian, mewajibkan pihak yang menyewakan untuk mengganti kerugian. Setiap gangguan di luar akibat *overmacht* dapat dianggap sebagai keadaan “wanprestasi”. Akan tetapi sesuatu hal yang tidak dapat dianggap wanprestasi jika sesuatu hal itu hanya bersifat kekurangnikmatan, yang tidak merupakan akibat gangguan penikmatan. Apalagi jika hilangnya atau kurangnya penikmatan tadi oleh karena keadaan yang tidak terduga sebelumnya. Hal seperti ini tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menyewakan.

- 2) Pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa-menyewa masih berlangsung.

Larangan ini sesuai dengan azas penikmatan yang harus diberikan kepada penyewa yakni atas seluruh barang yang disewa. Oleh karena itu merubah atas sebahagian atau susunan barang yang disewa, sedikit banyak dapat menimbulkan gangguan atas penggunaan dan penikmatan barang.<sup>27</sup>

Hak Pihak Penyewa. Selain hak dan kewajiban yang diterima dan dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan, pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajibannya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. Hal-hal yang menjadi hak dari pihak penyewa yaitu:<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> M. Yahya Harahap, *Lo Cit.*, hlm. 226

<sup>28</sup> R.M. Suryodiningrat, *Op Cit.*, hlm. 48



1. Pihak penyewa berhak atas penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan yang diperlukan.
2. Pihak penyewa berhak atas jaminan dari pihak yang menyewakan mengenai kenikmatan tentram dan damai dan tidak adanya cacad yang merintangai pemakaian barang yang disewanya.
3. Pihak penyewa berhak menghentikan sewa menyewa apabila barang yang disewakan tidak dapat dipergunakan oleh pihak penyewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1555 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Pihak penyewa diperbolehkan pada waktu mengosongkan barang yang disewa, membongkar dan membawa segala apa yang ia miliki dengan biaya sendiri telah membawa barang pada tempat sewa, asalkan pembongkaran dan pembawaan itu dilakukan dengan tidak merusakkan barang yang disewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1567 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kewajiban Pihak Penyewa Sesuai dengan ketentuan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak penyewa mempunyai dua kewajiban yakni:<sup>29</sup>

1. Pihak penyewa diwajibkan untuk memakai barang sewaan secara sangat berhati-hati dan menurut tujuan dan maksud dari pada persetujuan sewa menyewa.
2. Pihak penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Jika si penyewa memakai barang sewa secara lain dari pada

---

<sup>29</sup> Hasim Purba, *Op Cit.*, hlm. 85

yang dimaksud atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka meminta pembatalan sewanya.”Misalnya suatu rumah kediaman dipakai untuk menjalankan perusahaan yang memerlukan mesin-mesin yang sangat berat dan membuat rumah tersebut kotor, maka pihak yang menyewakan berhak menuntut pembatalan persetujuan sewa-menyewa itu.

Pada kewajiban kedua pihak penyewa yaitu dengan membayar uang sewa, tidak diatur lebih lanjut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1393 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “pembayaran uang sewa ini harus dilakukan ditempat kediaman pihak yang menyewakan, jadi harus dibawa ke tempat kediamannya, kecuali apabila pihak yang menyewakan pindah ke lain kediaman, dan dalam hal mana pembayaran uang sewa harus dilakukan pada tempat kediaman si penyewa, jadi pihak yang menyewakan harus menarik sewanya ke tempat kediamannya tersebut.

Selain itu pihak penyewa berkewajiban untuk menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa.<sup>30</sup> Kecuali jika pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya, tetapi terjadi diluar kekuasaannya. Hal ini diatur dalam Pasal 1564 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kewajiban ini berhubungan dengan kewajiban pemeliharaan. Setiap kerusakan yang ditimbulkan pihak penyewa, mewajibkan pihak penyewa tersebut “membayar ganti rugi”. Atau atas reparasi kecil yang dibiarkan pihak penyewa, dapat diperbaiki langsung oleh pihak yang menyewakan atas beban tagihan rekening pihak penyewa. Akan tetapi mengenai “kebakaran”

---

<sup>30</sup> M. Yahya Harahap, *Op Cit.*, hlm. 230

yang memusnahkan barang yang disewa tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak penyewa. Kecuali jika dapat dibuktikan bahwa terjadinya kebakaran akibat kesalahan dan kelalaian pihak penyewa. Berarti kebakaran yang dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak penyewa harus atas dasar “kesengajaan”, perbuatan demikian dianggap merupakan perbuatan *onrechtmatigedaad* atau perbuatan melanggar hukum yang dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak penyewa.

Pihak penyewa juga berkewajiban menyerahkan kembali barang sewa pada akhir persewaan.<sup>31</sup> Pengembalian ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1562 dan 1563 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mewajibkan pihak penyewa untuk mengembalikan barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan sebagaimana keadaan barang itu sesuai dengan keadaan waktu diserahkan ketangan pihak penyewa. Jadi pada prinsipnya penyewa harus mengembalikan barang sebagaimana keadaan barang sewaktu diterima pihak penyewa.<sup>32</sup>

Jika barang yang disewa terdiri atas barang yang tidak bergerak, pada saat pengembalian kepada pihak yang menyewakan maka semuanya harus sudah dikosongkan. Namun apabila pihak penyewa ingin melanjutkan kembali persewaan atas barang yang disewakan maka pihak penyewa harus melakukan perpanjangan sewa dengan persetujuan pihak yang menyewakan. Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa kewajiban dari pihak yang menyewakan merupakan hak dari pihak penyewa dan kewajiban pihak penyewa merupakan hak dari pihak yang menyewakan.

---

<sup>31</sup>Hasim Purba, *Op Cit.*, hlm. 86

<sup>32</sup>M. Yahya Harahap, *Op Cit.*, hlm. 231

## B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>33</sup>

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.<sup>34</sup>

Hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat.

KUHPerdara, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Uraian di atas juga dikenal asas kebebasan berkontrak. Hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatar belakangi

---

<sup>33</sup>R. Subekti 2016 *Op Cit* hlm. 1

<sup>34</sup> Abdulkadir Muhammad, 2016, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung. hlm. 93

dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>35</sup>

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

## 2. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

### a. Perjanjian timbal-balik.

Perjanjian timbal-balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.

### b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian atas beban

Perjanjian dengan Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya Hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

---

<sup>35</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2013, *Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 47

<sup>36</sup> Mariam Darus Badruzamman, *Op Cit*, hlm. 66

c. Perjanjian bernama dan Perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai dengan XVIII KUH Perdata.

Diluar perjanjian bernama tumbuh perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat didalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas, lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan azas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam hukum perjanjian, salah satu contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli.<sup>37</sup>

d. Perjanjian obligator

Perjanjian obligator adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian jual beli saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan.

e. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban pihak itu menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.

---

<sup>37</sup> *Ibid* hlm. 67

f. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Rill

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah terjadi penyesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan hukum mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata). Namun demikian di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian Rill.<sup>38</sup>

g. Perjanjian campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar, tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham:

Paham pertama mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada.

Paham kedua mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan.

h. Perjanjian *liberatoir* yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang Pasal 1438 KUH Perdata.

i. Perjanjian pembuktian yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

<sup>38</sup> *Ibid* hlm. 68

- j. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUH Perdata.

## C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

### 1. Pengertian Wanprestasi

Setiap suatu perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka perbuat, maka dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>39</sup> Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.<sup>40</sup> Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*).

Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan:

“Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang

<sup>39</sup>Salim HS, 2013, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 98

<sup>40</sup>Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 19



harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.

Jadi maksud berada dalam keadaan lalai ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).<sup>41</sup> Wanprestasi adalah berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.<sup>42</sup> Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa: “Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”.<sup>43</sup>

Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi. Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin.

<sup>41</sup> *Ibid.* hlm. 19

<sup>42</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op Cit*, hlm. 44

<sup>43</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op Cit*, hlm. 33

Jika terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu:<sup>44</sup>

- a. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
- b. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
- c. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
- d. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
- e. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Jika dalam suatu perjanjian telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji maka pasti akan ada suatu akibat yang terjadi yaitu:

- a. Perikatan tetap ada.  
Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika peringatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.<sup>45</sup>

## 2. Bentuk-Bentuk dan Wujud Wanprestasi

Ada berbagai bentuk bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut:<sup>46</sup>

<sup>44</sup> *Ibid* hlm. 35

<sup>45</sup> Salim Hs, *Op Cit* hlm. 99

<sup>46</sup> Munir Fuady, 2011, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 89.

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Sedangkan menurut Mariam Darus dalam bukunya kompilasi perikatan memberitahukan beberapa bentuk tidak dipenuhinya perikatan, wujud dari tidak dipenuhinya perikatan itu ada 3 (tiga) yaitu:<sup>47</sup>

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Pada kenyataannya sangat sulit untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan didalam perjanjian/perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, ingkar janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan.

Subekti mengemukakan bahwa: Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan
- c. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat

<sup>47</sup> Mariam Darus Badruzaman *Op Cit* hlm. 18

- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.<sup>48</sup>

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material.

Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan *substansial performance* terhadap perjanjian yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Excavator**

### **1. Pengertian Excavator**

*Excavator* merupakan salah satu alat berat yang digunakan untuk memindahkan material dan juga dapat digunakan sebagai alat pemotong kayu tergantung dari *Attachment* nya. Tujuannya adalah untuk membantu dalam melakukan pekerjaan yang sulit agar menjadi lebih ringan dan dapat mempercepat

---

<sup>48</sup> R. Subekti, *Op Cit.*, hlm. 23.

waktu pengerjaan sehingga dapat menghemat waktu, *excavator* banyak digunakan untuk:<sup>49</sup>

- a. Menggali parit, lubang dan pondasi
- b. Penghancuran gedung.
- c. Meratakan permukaan tanah.
- d. Mengangkat dan memindahkan material.
- e. Mengeruk sungai.
- f. Pertambangan
- g. Memotong kayu.

*Excavator* atau sering disebut dengan *Backhoe* termasuk dalam alat penggali hidrolis memiliki bucket yang dipasangkan di depannya. Alat penggeraknya traktor dengan roda ban atau *crawler*.<sup>50</sup> *Backhoe* bekerja dengan cara menggerakkan *bucket* ke arah bawah dan kemudian menariknya menuju badan alat. Sebaliknya *front shovel* bekerja dengan cara menggerakkan bucket ke arah atas dan menjauhi badan alat. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa *backhoe* menggali material yang berada di bawah permukaan di mana alat tersebut berada, sedangkan *front shovel* menggali material di permukaan dimana alat tersebut berada.

Pengoperasian *backhoe* umumnya untuk penggalian saluran, terowongan, atau *basement*. *Backhoe* beroda ban biasanya tidak digunakan untuk penggalian, tetapi lebih sering digunakan untuk pekerjaan umum lainnya. *Backhoe* digunakan pada pekerjaan penggalian di bawah permukaan serta untuk penggalian material keras. Dengan menggunakan *backhoe* maka akan didapatkan hasil galian yang

---

<sup>49</sup> Sailon. 2009, *Modul Elemen Mesin I*. Teknik Mesin Politeknik Negeri Sriwijaya: Palembang, hlm. 9

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 11

rata. Pemilihan kapasitas *bucket backhoe* harus sesuai dengan pekerjaan yang akan dilakukan.

Beberapa bidang industri yang menggunakannya antara lain. Konstruksi pertambangan, infrastruktur, kehutanan dan segalanya. *Excavator* berfungsi sebagai alat bantu dalam melakukan pekerjaan dan harus memiliki faktor keselamatan yang baik. Faktor keselamatan tersebut dapat berupa pemilihan material yang tepat dan sesuai dengan kondisi kerja dari *excavator*, desain *excavator*, maupun pada saat proses pembuatan *excavator*.

## 2. Jenis-Jenis *Excavator*

Dengan adanya perbedaan kebutuhan dari masing-masing bidang industri maka para perusahaan membuat *excavator* melengkapi unitnya dengan berbagai jenis *excavator* berdasarkan fungsinya. *Excavator* diklasifikasikan berdasarkan jenis bucketnya dalam simulasi ini penulis hanya menklasifikasikan jenis *excavator* menjadi 2 jenis, yaitu:<sup>51</sup>

a. *Cutting wood Bucket* jenis ini berfungsi sebagai pemotong kayu, mekanisme kerjanya dengan cara menjepit kayu terlebih dahulu lalu disusul dengan pemotongan pada kayu.

b. *Grapple*

Untuk mengangkat batang kayu dan bisa juga untuk mengangkat bebatuan besar.

---

<sup>51</sup> *Ibid* hlm. 15

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Maret 2021.

**Tabel Kegiatan Skripsi**

No	Kegiatan	Bulan																				Keterangan
		Februari-Maret 2021				April 2021				Mei 2021				Juni 2021				Juli-Agustus 2021				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul	■	■																			
2	Seminar Proposal					■	■															
3	Penelitian							■	■													
4	Penulisan dan Bimbingan Skripsi									■	■	■	■	■	■	■	■					
5	Seminar Hasil																	■	■			
6	Pengajuan Berkas Meja Hijau																			■	■	

##### 2. Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di CV Riana Medan, Jalan Bunga Terompet No. 98 Medan, Sumatera Utara yaitu dengan mengambil data tentang perjanjian sewa menyewa *excavator* dan melakukan wawancara dengan pihak terkait.

## B. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.<sup>52</sup>

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah *deskriptif analisis* dari studi putusan kasus. Studi kasus adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.<sup>53</sup>

### 2. Metode Pendekatan

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang, pendekatan kasus.<sup>54</sup>

- a. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani.
- b. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

---

<sup>52</sup> Soerjono Soekanto, 2011, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 51

<sup>53</sup> Astri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung. hlm 163

<sup>54</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 133



Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan berdasarkan kasus yaitu tentang perjanjian sewa menyewa *excavator* yang dilakukan dengan CV. Riana Medan.

### 3. Sumber Data

Sumber data dalam mengerjakan skripsi ini terdapat beberapa bahan hukum untuk melengkapi penulisan penelitian antara lain:

- a. Bahan Hukum Primer: adalah bahan hukum yang mengikat. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum primer adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan Hukum Sekunder: adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum sekunder adalah buku-buku literatur tentang perjanjian, hasil-hasil penelitian dan tulisan para ahli hukum, majalah hukum, dan lain-lain.
- c. Bahan Hukum Tersier: adalah bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum tersier adalah kamus, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk baiknya suatu karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, demikian juga dengan penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk memperoleh data-data maupun bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini setidak-tidaknya dapat lebih dekat kepada golongan karya ilmiah yang baik.

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalan penelitian ini adalah:

a. Studi dokumen.

Yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, hal ini dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih lengkap.

b. Penelitian lapangan (*Field Research*)/wawancara yaitu penulis langsung melakukan studi pada CV Riana Medan, dengan melakukan dan melihat perjanjian sewa menyewa *excavator*.

c. Wawancara

Wawancara dilakukan secara langsung, dalam metode wawancara materi-materi yang akan dipertanyakan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh penulis sebagai pedoman, metode ini digunakan agar responden bebas memberikan jawaban-jawaban dalam bentuk uraian-uraian.

Wawancara dilakukan juga pada pihak akademik.

## 5. Analisis Data

Penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas, kompleks dan rinci.<sup>55</sup>Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

---

<sup>55</sup> Syamsul Arifin *Op Cit* hlm. 66

Selanjutnya data yang disusun di analisa secara deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *excavator* pada CV Riana Medan dan melihat bentuk wanprestasi yang terjadi dan proses penyelesaiannya. Dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Tinjauan yuridis wanprestasi perjanjian sewa menyewa *excavator* pada CV Riana Medan yaitu: Pihak penyewa mengulangsewakan *excavator* dengan pihak ketiga tanpa sepengetahuan CV. Riana Medan, Pihak penyewa lalai sehingga menyebabkan kerusakan pada *excavator*, Pihak penyewa terlambat atau tidak membayar uang sewa atas kelebihan waktu atau *overtime*. Pihak penyewa beritikad tidak baik dengan cara bekerja sama dengan operator tanpa sepengetahuan CV. Riana Medan untuk menggunakan *excavator* diluar kesepakatan yang telah ditentukan.
2. Dalam penyelesaian bila terjadi wanprestasi perjanjian sewa menyewa alat *excavator* pada CV. Riana Medan ini di lakukan, dengan cara yaitu; Penyelesaian dengan di luar pengadilan yaitu:
  - a) Penyelamatan penyewa atau negosiasi, upaya penyelamatan ini bisa di anggap sebagai musyawarah mufakat untuk menghindarkan terjadinya suatu permasalahan yang terjadi di antara dua pihak yang mengadakan perjanjian. Penyelamatan penyewa ini berupa adanya suatu jaminan yang diserahkan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur.
  - b) Penyelesaian biaya-biaya, penyelesaian biaya ini di lakukan apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur atau penyewa, yang mana hal ini menimbulkan biaya-biaya untuk mengganti kerugian yang derita oleh pihak kreditur atau pihak yang menyewakan.

## B. Saran

1. Saran bagi pihak penyewa Alangkah baiknya jika pihak penyewa melakukan pengecekan terhadap objek sewa yang berupa alat berat setelah perjanjian sewa menyewa alat tersebut. Hal ini dilakukan, guna mencegah adanya kerusakan pada alat berat sebelum dikirimnya ke lokasi yang dituju. Pihak penyewa seharusnya memperhatikan kesejahteraan operator, baik dari segi tempat tinggal atau mess operator selama bertugas maupun tidak terlambat untuk membayar upah kepada operator. Jika kita lihat, jika tidak ada tenaga operator pekerjaan di lapangan juga pasti tidak dapat berjalan dengan lancar.
2. Saran bagi pihak yang menyewakan Untuk mencegah terjadinya perselisihan mengenai resiko dan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa, alangkah baiknya pihak yang menyewakan melakukan evaluasi terhadap peraturan dan bentuk perjanjian yang telah dibuat. Terlebih lagi jika pihak penyewa melakukan review dan me-revisi perancangan kontrak perjanjian sewa menyewa alat berat pada perusahaan, mengingat *draft* kontrak yang biasa digunakan berbentuk baku dan rentan sekali terjadi wanprestasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdulkadir Muhammad, 2016, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Ahmadi Miru, 2017. *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Astri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung.
- C.S.T, Kansil, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, PN.Balai Pustaka, Jakarta.
- Djanianus Djamin, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*. Usu Press, Medan.
- Elly Erawati, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta.
- Gari Good Paster, 2015, *Arbitrase di indonesia*, Ghalia Indonesia Jakarta.
- Hasim Purba, 2010, *Modul Kuliah Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Huala Adolf, 2011, *Hukum Perdagangan Internasional*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, 2011, *Akad Syariah*, Kaifa, Bandung
- J. Satrio, 2012. *Hukum Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2013, *Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Khotibul Umam, 2010, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, 2016. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2011, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju. Bandung.
- Nindyo Pramono. 2011. *Hukum Komersil*. Pusat Penerbitan UT, Jakarta
- Ningrum Natasya Sirait, 2010, *Hukum Kontrak Bisnis*, Diktat Hukum Perusahaan, Megister Kenotariatan USU, Medan.
- Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta.
- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Perjanjian*. Pembimbing Masa. Jakarta
- \_\_\_\_\_. 2016, *Hukum Perjanjian*. Pembimbing Masa. Jakarta.
- R.M. Suryodiningrat, 2012, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- Riduan Syahrani, 2014, *Seluk-Belum Dan Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- Sailon. 2009, *Modul Elemen Mesin I*. Teknik Mesin Politeknik Negeri Sriwijaya: Palembang.
- Salim HS, 2013, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Syamsul Arifin, 2012, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### C. Jurnal dan Karya Ilmiah

Elma Multihapsari, 2019, *Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Tower Crane Antara Pt. Pembangunan Perumahan Urban Dengan CV. Citra Panca Mandiri*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Eviyani Maretha, 2018, *Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat*, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Paulus Tomy Prihwaskito. 2016, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT Kawasan Berikat Nusantara Persero*, Diponegoro Law Journal, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.

