

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA *STOCK FIELD*
(Lapangan Penumpukan) BATUBARA ANTARA PT. EXPO INDOMAS
PERKASA DENGAN PT. DEMPO MAJU CEMERLANG**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ARNOLD EKA PUTRA
BP. 02 940 068



Program Kekhususan
Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi (PK II)



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2009**

No. Reg. 49/PKII/V/2009

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA *STOCK FIELD*
(Lapangan Penumpukan) BATUBARA ANTARA PT. EXPO INDOMAS
PERKASA DENGAN PT. DEMPO MAJU CEMERLANG

(ARNOLD EKA PUTRA, BP. 02.940.068 FAKULTAS HUKUM
PROGRAM EKSTENSI UNIVERSITAS ANDALAS PADANG, 53 halaman,
2009)

ABSTRAK

Pesatnya usaha perdagangan jual beli batubara dalam masa sekarang, membuat para pengusaha berlomba-lomba untuk membeli batubara dan menjualnya kembali kepada pihak yang membutuhkan. Khusus daerah Sumatera Barat merupakan daerah yang kaya akan kandungan sumber mineral batubara membuat daerah ini menjadi pusat perdagangan jual beli batubara, sehingga pengusaha tersebut harus mencari *stock field* (lahan penumpukan) batubaranya dengan tujuan menjualnya kepada pihak lain, salah satu cara pengusaha tersebut melakukan sewa menyewa *stock field* kepada pihak lain. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *stock field* antara PT. Expo Indomas Perkasa dengan PT. Dempo Maju Cemerlang dan apakah kendala yang dihadapi dalam perjanjian sewa menyewa *stock field* serta upaya penyelesaiannya. Untuk menjawab persoalan di atas, penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum *juridic sociology* yaitu bagaimana aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan masalah yang dibahas berdasarkan praktek di lapangan. Jenis datanya adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh berasal dari penelitian di lapangan, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian dan literatur yang ada dari perpustakaan. Berdasarkan hasil penelitian dapat penulis simpulkan bahwa dari perjanjian sewa menyewa *stock field* digolongkan kepada perjanjian biasa karena isi dari perjanjian dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak yakni pihak PT. Expo Indomas Perkasa dengan pihak PT. Dempo Maju Cemerlang. Adapun hak dan kewajiban dari PT. Expo Indomas Perkasa diantaranya berhak menerima uang sewa dan berkewajiban menyerahkan *stock field* yang akan disewakan kepada penyewa serta berwenang melakukan pengawasan terhadap lahan yang akan disewakan kepada pihak PT. Dempo Maju Cemerlang. Mengenai kendala yang dihadapi dalam perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak telah terjadi *wanprestasi* oleh pihak penyewa yaitu mengenai pembayaran sewa dan batubara yang ditumpuk oleh penyewa.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perkembangan kehidupan masyarakat, tampak jelas bahwa semua orang berupaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya terutama sekali di bidang sandang dan pangan. Berbagai cara untuk mencari nafkah dilakukan agar kesejahteraan hidup dapat mereka capai. Agar tidak terjadi pembenturan kepentingan di antara masyarakat, maka pemerintah menetapkan aturan-aturan tertentu sebagai alat perlindungan hukum. Semua perbuatan yang dilakukan oleh setiap orang atau individu harus sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditetapkan tersebut, sehingga dapat dikatakan mereka sudah melakukan suatu perbuatan hukum.

Pada kurun waktu masa sekarang perdagangan penjualan batubara mengalami peningkatan, oleh karena itu peranan *stock field*¹ (lapangan penumpukan) batubara ke depan akan semakin penting. Sumatera Barat merupakan salah satu daerah penghasil batubara terbesar di wilayah kepulauan Sumatera yang memiliki sumber daya mineral batubara yang cukup tinggi, sehingga menarik semua *investor* asing maupun lokal untuk melakukan perdagangan batubara. Para pengusaha ini berlomba-lomba dalam melakukan penjualan batubara tersebut salah satunya dalam peningkatan kalori batubara apabila kalori tersebut cukup tinggi maka harga jual dari batubara tersebut juga cukup tinggi karena pihak pembeli batubara tersebut menetapkan

¹ Desy Anwar, *Kamus Lengkap 1 Miliard*, Amelia, Surabaya, 2003. hlm. 31.

standarisasi harga dari jumlah kalori yang terkandung dalam batubara, dalam hal peningkatan dari penjualan batubara tersebut yang membutuhkan peningkatan kalori dari batubara, maka pengusaha batubara membutuhkan suatu tempat (*stock field*) yang cukup luas untuk dipergunakan dalam menumpuk batubara, yang mana nantinya pengusaha batubara tersebut akan memisahkan mana batubara kalori yang tinggi dan mana kalori batubara yang rendah sehingga pengusaha batubara dapat melakukan pengontrolan kalori batubaranya.

Dalam kedudukannya sebagai suatu badan usaha yang berbadan hukum PT. Expo Indomas Perkasa memberikan pelayanan atas para pengusaha-pengusaha yang bergerak dalam pertambangan batubara melalui kerjasama dengan pihak lain sebagai mitra. Kerjasama tersebut diantaranya dalam hal sewa menyewa penggunaan *stock field*. Kerjasama tersebut lahir karena adanya saling ketergantungan, dimana pihak yang satu membutuhkan pihak yang lain untuk memenuhi kebutuhannya, karena manusia tidak dapat hidup sendiri disebabkan manusia itu adalah makhluk sosial (*zoon politicon*) yang membutuhkan bantuan manusia lainnya. Dalam hal kerjasama ini PT. Expo Indomas Perkasa merupakan pihak yang menyewakan lahan untuk penumpukan batubara yang selanjutnya akan disebut *stock field*, sedangkan PT. Dempo Maju Cemerlang merupakan pihak penyewa *stock field* dan pemilik batubara dimana kedua belah pihak menginginkan hubungan timbal balik yang menguntungkan.

Kerjasama tersebut dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang disepakati oleh kedua belah pihak, dengan adanya perjanjian yang telah

disepakati berarti telah ada suatu hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.² Di dalam Buku III KUHPerdara yang mengatur tentang perikatan yang menganut sistem terbuka dan mengenal asas kebebasan, yang memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian apa saja dan dengan siapa saja serta bebas pula untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian tersebut asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian yang merupakan suatu hubungan hukum akan menimbulkan persoalan jika salah satu pihak merugikan pihak lain ataupun menyalahi ketentuan yang telah disepakati (*wanprestasi*), begitu juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa *stock field* antara PT. Expo Indomas Perkasa dengan PT. Dempo Maju Cemerlang.

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu dibahas dan diteliti lebih mendalam segala hal yang berkaitan dengan permasalahan tersebut yang dirumuskan dalam sebuah judul, **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA *STOCK FIELD* (Lapangan Penumpukan) BATUBARA ANTARA PT. EXPO INDOMAS PERKASA DENGAN PT. DEMPO MAJU CEMERLANG”**.

² R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, 1979, hlm. 3.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa *stock field* antara PT. Expo Indomas Perkasa dengan PT. Dempo Maju Cemerlang ini dapat digolongkan kepada perjanjian standar, meskipun adanya penawaran diantara mereka adalah mengenai isi perjanjian. Sebagian besar ketentuan dalam perjanjian telah ditentukan oleh pihak PT. Expo Indomas Perkasa sebagai pihak yang menyewakan lahan, sedangkan yang dinegosiasikan dengan pihak PT. Dempo Maju Cemerlang sebagai penyewa *stock field* hanya mengenai beberapa masalah prinsip dalam perjanjian sewa seperti harga sewa, syarat penyewaan, dan cara pembayaran. Terhadap pelayanan jasa penimbangan dan bongkar batubara yang dicantumkan dalam perjanjian sewa penggunaan lahan merupakan perjanjian tambahan, karena itu hapusnya perjanjian tambahan tersebut tidak menyebabkan hapusnya perjanjian pokok yakni perjanjian sewa menyewa *stock field*.
2. Kendala dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa *stock field* antara pihak PT. Expo Indomas Perkasa dengan PT. Dempo Maju Cemerlang, bahwa pihak PT. Dempo Maju Cemerlang harus melakukan prestasinya dengan tepat waktu dengan apa yang telah diperjanjikan dengan pihak PT. Expo Indomas Perkasa baik menyangkut masalah pembayaran sewa *stock field* maupun pembayaran jasa penimbangan agar tidak terjadinya *wanprestasi* yang disebabkan oleh kelalaian dari pemenuhan prestasi oleh

pihak PT. Dempo Maju Cemerlang, dan pihak PT. Dempo Maju Cemerlang harus memberitahukan secara tertulis jika terjadi keterlambatan pembayaran kepada pihak PT. Expo Indomas Perkasa, hal tersebut bertujuan agar pihak PT. Dempo Maju Cemerlang masih mempunyai itikad baik untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa *stock field* ini.

B. Saran

1. Dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa *stock field* ini para pihak diharapkan dapat mematuhi isi dari perjanjian yang mereka buat, agar para pihak tidak saling dirugikan sehingga perjanjian yang mereka buat dapat berjalan sepenuhnya tanpa adanya *wanprestasi* dari salah satu pihak.
2. Setiap perjanjian sewa menyewa *stock field* yang diadakan oleh pihak PT. Expo Indomas Perkasa dengan PT. Dempo Maju Cemerlang sebaiknya mencantumkan sanksi tegas kepada kedua belah pihak, apabila pihak penyewa telah melakukan *wanprestasi* dalam melaksanakan isi perjanjian maka dikenakan pembayaran biaya tambahan maupun sebaliknya.
3. Setelah diteliti pihak PT. Expo Indomas Perkasa tidak mencantumkan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dalam klausula perjanjiannya, seperti diketahui *overmacht* ini adalah sebab-sebab yang ada di luar jangkauan kemampuan para pihak untuk mencegahnya yang mengakibatkan pihak-pihak tidak dapat melakukan prestasi. Untuk itu penulis menyarankan kepada pihak PT. Expo Indomas Perkasa agar mencantumkan *overmacht* dalam klausula perjanjian nya guna menjamin kepastian hukum pada perjanjian sewa menyewa *stock field* ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad**, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Ahmadi Miru dan Saka Pati**, *Hukum Perikatan penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- Bambang Sunggono**, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lani**, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- I.G Ray Widjaya**, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2002.
- Mariam Darus Badruzaman**, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, Bandung, 1994.
- M. Yahya Harahap**, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1986.
- R. Subekti**, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- R. Subekti**, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005.
- R. Subekti**, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005.
- R. Setiawan**, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- Salim HS**, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Soetandyo Wignjosebroto**, *Hukum dan Metode-metode Kajiannya*, Alumni Bandung, Jakarta 1980.
- Urip Santoso**, *Aspek Yuridis Sewa Menyewa Rumah*, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Air Langga, Surabaya, 2005.
- Wirjono Prodjodikoro**, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1981.