

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT
PENGHARUM RUANGAN ANTARA PT. INDOCARE DENGAN RUMAH
SAKIT UMUM (RSU) KOTA MATARAM**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

GETAQ APRIAN IDHA

D1A015084

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM**

2019

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT
PENGHARUM RUANGAN ANTARA PT. INDOCARE DENGAN RUMAH
SAKIT UMUM (RSU) KOTA MATARAM**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

GETAQ APRIAN IDHA

D1A015084

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Zaenal Arifin Dilaga", is written over a light gray rectangular background.

H.Zaenal Arifin Dilaga,SH.,M.Hum.

NIP:196107121989031002

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT PENGHARUM
RUANGAN ANTARA PT. INDOCARE DENGAN RUMAH SAKIT UMUM
(RSU) KOTA MATARAM**

**GETAQ APRIAN IDHA
D1A015084**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa, menyewa pengharum ruangan antara PT. Indocare dengan RSU Kota Mataram. Metode penelitian dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Hasil penelitian mengenai bentuk perjanjian yang digunakan yakni perjanjian tertulis yang tertuang di dalam kontrak. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut dilaksanakan melalui tiga tahapan yakni tahap pra kontraktual, kontraktual dan tahap pro kontraktual. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa pengharum ruangan terlebih dahulu dilakukan upaya hukum diluar pengadilan (non litigasi) yaitu dengan cara negosiasi yang merupakan sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, sehingga tidak ada prosedur baku, akan tetapi prosedur dan mekanismenya diserahkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut. Sehingga dalam kontrak seharusnya telah termuat hendaknya dimuat clausa pertanggung jawaban para pihak dalam hal terjadi keadaan memaksa atau *overmach* yang nantinya merupakan tanggung jawab bersama.

Kata kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa,

**IMPLEMENTATION AGREEMENT OF ROOM REWARD RENTING
BETWEEN PT. INDOCARE WITH GENERAL HOSPITAL (RSU) CITY OF
MATARAM**

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out the implementation of the lease agreement, rent air freshener between PT. Indocare and RSU Kota Mataram. The research method in this paper is empirical normative legal research. The results of the study regarding the form of the agreement used are written agreements contained in the contract. The implementation of the lease agreement is carried out through three stages, namely the pre-contractual, contractual and pro-contractual stages. Settlement of defaults in the lease agreement for renting a room manager is first made a legal effort outside the court (non-litigation) by negotiating means for the parties the dispute to discuss the settlement without the involvement of a third party as an intermediary, so that there is no standard procedure, but the procedure and mechanism are left to the agreement of the parties to the dispute. So that the contract should have been contained should be contained in the clauses of accountability of the parties in the event of a force or *overmach* which later is a joint responsibility.

Keywords: Agreement, Rent Hired,

I. PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa diatur di dalam buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPer tentang perikatan. Sedangkan sewa menyewa diatur dalam Bab VII Pasal 1548- 1600. Dalam perjanjian sewa menyewa ini, pihak perusahaan pengharum ruangan (PT. Indocare) selanjutnya disebut pihak yang memberikan sewa, menyewakan seperangkat pewangi ruangan baik alat maupun isi pewangi ruangan kepada Rumah Sakit Umum(RSU) Kota Mataram yang selanjutnya disebut sebagai pihak yang menyewa. Selanjutnya kedua belah pihak melakukan hubungan hukum karena adanya suatu perjanjian.

Dalam membuat perjanjian tersebut maka lahirlah hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Dimana hak dan kewajiban ini harus dipenuhi sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku antara kedua belah pihak. Akan tetapi, dalam kenyataannya tidak selamanya para piha dapat melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Dalam kasus ini baik pihak penyewa maupun pihak pemberi sewa tidak melaksanakan kewajibanya karena beberapa alasan yang salah satunya karena bencana gempa bumi yang terjadi di Lombok beberapa waktu lalu yang mengakibatkan banyak gedung- gedung dan bangunan rusak sehingga aktifitas sehari- hari terhambat atau bahkan terhenti. PT. Indocare tidak melaksanakan kewajibanya untuk melakukan service berkala terhadap rumah sakit diakrenakan gedung rumah sakit mengalami kerusakan.

Sebagaimana yang telah diuraikan di dalam latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini yaitu, 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat pengharum ruangan antara PT. Indocare dengan Rumah Sakit Umum (RSU) Kota Mataram?, 2. Bagaimana penyelesaian permasalahan apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa antara PT. Indocare dengan Rumah Sakit Umum (RSU) Kota Mataram?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bahwa Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat pengharum ruangan antara PT. Indocare dengan Rumah Sakit Umum (RSU) Kota Mataram dan Bagaimana penyelesaian permasalahan apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa antara PT. Indocare dengan Rumah Sakit Umum (RSU) Kota Mataram.

Untuk menjawab rumusan permasalahan tersebut diatas digunakan jenis penelitian empiris, penelitian ini mengkaji penerapan peraturan perundang-undangan berdasarkan konsep dan teori hukum untuk melihat secara langsung kenyataan di lapangan.¹ Metode penelitian merupakan suatu sarana pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni.² Sehingga, dalam penelitian empiris menggunakan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (statue approach), konseptual (conceptual approach) dan pendekatan sosiologis.³

¹ Amirrudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1, Ed. 8, PT.Raja Grafindo persada, jakarta, 2014, hlm.133

² Zaenuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 17

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 97

II. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Alat Pengharum Ruangan Antara PT.Indocare Dengan RSUD Kota Mataram

1. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Alat Pengharum Ruangan Antara PT.Indocare Dengan RSUD Kota Mataram

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian menurut bentuknya dibagi menjadi dua macam yaitu perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Setelah melakukan penelitian tentang perjanjian antara PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram menggunakan perjanjian tertulis yang diikat dengan kontrak.

2. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Pengharum Ruangan Antara PT.Indocare Dengan RSUD Kota Mataram

Dari hasil wawancara didapatkan hasil penelitian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT.indocare dengan RSUD Kota Mataram tidak melalui perantara yang artinya bahwa hanya pihak dari PT.Indocare dengan RSUD kota mataram. Setelah kedua belah pihak sepakat lalu dibuat perjanjian yang dilakukan melalui beberapa tahapan-tahapan, adapun tahapan-tahapan tersebut yakni:

a. Tahap pra kontraktual

Untuk membuat perjanjian yang baik serta untuk mencegah terjadinya masalah hukum dikemudian hari, tahapan yang sering dilakukan sebelum mencapai kata sepakat adalah negosiasi. Negosiasi adalah proses dimana dua atau lebih kelompok yang mempunyai kepentingan yang sama atau berbeda, berumpul bersama untuk mencapai kesepakatan. Kesepakatan tentunya tidak muncul secara tiba-tiba, tetapi secara umum terlebih dahulu dilakukan melalui negosiasi. Pada proses ini terjadi tawar menawar untuk kemudian dituangkan dalam perjanjian. Tujuan dari negosiasi adalah untuk mendapatkan atau mencapai kata sepakat yang mengandung kesamaan persepsi, saling pengertian dan untuk mendapatkan atau mencapai kondisi saling menguntungkan dimana masing-masing pihak merasa senang.

Berdasarkan hasil penelitian, sebelum memberikan kata sepakat yang tertuang didalam kontrak perjanjian, negosiasi terjadi antara PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram, negosiasi biasanya dilakukan karena harga sewa yang diberikan oleh pihak PT.Indocare terlalu tinggi. Oleh karena itu, negosiasi terjadi untuk melakukan kata kesepakatan tentang harga sewa menyewa pengharum ruangan. Kesepakatan akan muncul apabila pihak

PT.indocare dan pihak penyewa yang dalam hal ini adalah RSUD Kota Mataram sama-sama menyetujui hasil dari negosiasi dan kedua belah pihak merasa diuntungkan.

b. Tahap kontraktual

Pada tahap ini para pihak melakukan pembuatan kontrak, baik itu kontrak yang dibuat secara tertulis maupun kontrak yang dibuat secara tidak tertulis. Kontrak yang dibuat oleh para pihak dalam perjanjian perharum ruangan antara PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram menggunakan perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang sudah disepakati bersama oleh kedua belah pihak atau lebih yang ditulis dilembar kertas atau media lainnya.

Pembuatan kontrak dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak ini tentunya berisi beberapa ketentuan yang sudah dilakukan negosiasi sebelumnya, isi dari perjanjian antara PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram tertuang dalam kontrak berisi tentang harga sewa, metode pembayaran dan waktu service.⁴

Kontrak yang dibuat oleh piha PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram berlaku selama satu tahun yang dimulai pada awal tahun tepatnya pada tanggal 1 Januari dan berakhir pada 31 Desember tiap tahunnya. Untuk

⁴ Hasil Wawancara, Kartika Putrid, Debo Manager PT.Indocare Mataram, Tanggal 18 Mei 2019.

perpanjangan kontrak dilakukan di akhir tahun di awal bulan Desember, mengingat proses perpanjangan kontrak membutuhkan waktu selama satu bulan. Sehingga pada akhir Desember, perpanjangan kontrak sudah mendapatkan kesepakatan dari masing-masing pihak yang kemudian sudah berlaku pada awal Januari tahun pembuatan kontrak.⁵

c. Tahap post kontraktual

Tahap ini biasanya disebut sebagai tahap pelaksanaan perjanjian, pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau hak dan kewajiban yang diperjanjikan oleh para pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya menyangkut soal pembayaran dan penyerahan barang yang menjadi objek utama perjanjian. Barang yang disewakan berupa satu set alat pengharum ruangan yang berisi parfum, alat pengharum dan baterai.

Pembayaran dan penyerahan barang yang ada di dalam perjanjian ini dilakukan secara tidak serentak, pembayaran dilakukan pada waktu akhir bulan setiap bulannya sebanyak 12 kali dengan menggunakan metode transfer. Pelaksanaan penyerahan barang pada perjanjian ini dilakukan dengan cara pihak PT.Indoare memberikan

⁵ *Ibid*,

seperangkat pengharum ruangan sesuai dengan pesanan dari pihak RSUD Kota Mataram, kemudian setelah pengharum ruangan dipasang pihak PT.Indocare melakukan service berkala setiap bulannya.⁶

Service ini dilakukan guna memeriksa alat-alat pengharum ruangan apabila terjadi permasalahan seperti macet, habis baterai, tidak berfungsi dengan baik serta masalah-masalah lainnya yang dapat mengganggu jalannya fungsi pengharum ruangan tersebut. Service ini dilakukan selama dua kali dalam sebulan yakni pada awal bulan dan dipertengahan bulan. Service yang dilakukan dibagi menjadi dua macam yakni service rutin yang dimaksudkan untuk mengganti semua material alat dan service extra yang dimaksudkan untuk memantau semua unit pengharum ruangan apakah sudah berfungsi dengan baik atau tidak.

Setelah melakukan service, pihak PT.indocare kemudian menerbitkan *invoice*. *Invoice* ini merupakan tagihan pembayaran yang diterbitkan oleh PT.Indocare yang berisi tentang besarnya biaya yang harus dibayar oleh pihak RSUD Kota Mataram yang nominalnya sudah ditentukan di dalam kontrak pada waktu tahap negosiasi. Sehingga, pihak RSUD Kota Mataram hanya tinggal

⁶ *Ibid*,

melakukan transfer sesuai dengan kesepakatan sebelumnya yang tertuang di dalam kontrak.

3. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa Alat Pengharum Ruangan Antara PT.Indocare Dengan RSUD Kota Mataram

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh pihak PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram berakhir karena lewat waktunya. Lewat waktu yang dimaksudkan di sini adalah perjanjian berakhir karena waktu yang diperjanjikan telah selesai. Dalam perjanjian yang dilakukan oleh PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram dibuat pada awal tahun tepatnya pada bulan januari, kontrak yang dibuat hanya berlaku untuk satu tahun dan setelahnya dapat diperpanjang kembali oleh para pihak pada waktu berakhirnya kontrak yakni pada bulan desember tahun tersebut.⁷

Sehingga apabila bulan Desember pihak PT.Indocare maupun pihak RSUD Kota Mataram ingin melanjutkan kontrak maka kontrak tersebut akan diperbaharui untuk satu tahun berikutnya, tetapi apabila salah satu pihak menginginkan untuk tidak melanjutkan kontrak lagi maka perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir pada bulan Desember tahun kontrak tersebut.⁸

⁷ Hasil wawancara, Bq ida, kabag umum RSUD Kota Mataram, 18 Mei 2019.

⁸ *Ibid*,

B. Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Alat Pengharum Ruangan Antara PT.Indocare Dengan RSUD Kota Mataram

Dari hasil penelitian, dalam perjanjian sewa menyewa antara PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram tidak menyelesaikan sengketa melalui jalur pengadilan. Karena permasalahan wanprestasi yang terjadi dapat ditangani oleh para piha serta para pihak juga beranggapan bahwa jika penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan akan menyita banyak waktu dan mengeluarkan banyak biaya untuk biaya perkara.

Upaya hukum para pihak akibat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian antara PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram melakukan upaya hukum diluar pengadilan (non litigasi). Istilah alternative penyelesaian sengketa dapat ditemukan di dalam Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa (LN Tahun 1999 No.138),

III. PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dalam perjanjian yang dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk perjanjian sewa menyewa pengharum ruangan antara PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram menggunakan bentuk perjanjian tertulis yang tertuang di dalam kontrak. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut dilaksanakan melalui tiga tahapan yakni tahap pra kontraktual, kontraktual dan tahap pro kontraktual. Tahap pra kontraktual dimulai dengan tahap penawaran oleh para pihak baik itu masalah harga dan juga pelayanan yang akan dilakukan, tahap kontraktual dilakukan dengan menandatangani kontrak yang telah dibuat oleh para pihak yang kemudian disepakati bersama yang isinya tentang jumlah pembayaran, metode pembayaran dan pelaksanaan service. Tahap terakhir adalah tahap pro kontraktual yakni tahap pelaksanaan perjanjian, dalam tahap ini para pihak melakukan hak serta kewajiban masing-masing seperti apa yang telah diperjanjian.
2. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa alat pengharum ruangan oleh PT.Indocare dengan RSUD Kota Mataram terlebih dahulu dilakukan upaya hukum diluar pengadilan (*non litigasi*) yaitu dengan cara negosiasi yang merupakan sarana bagi para pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan

penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah, sehingga tidak ada prosedur baku, akan tetapi prosedur dan mekanismenya diserahkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut.

B. SARAN

Dari kesimpulan di atas, penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam kontrak seharusnya telah dimuat klausa pertanggung jawaban para pihak dalam hal terjadi keadaan memaksa atau *overmach* yang nantinya merupakan tanggung jawab bersama. Sehingga tidak hanya PT.Indocare saja yang mengalami kerugian, melainkan kerugian dapat ditanggung oleh kedua belah pihak.
2. Agar pelaksanaan perjanjian berjalan dengan lancar dan masing-masing pihak tidak mengalami kerugian, maka para pihak hendaknya memuat ketentuan sanksi dalam perjanjian tersebut. Mengingat permasalahan wanpretasi sering menjadi permasalahan yang kerap kali mengganggu jalannya suatu perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Amirrudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. 1, Ed. 8, PT.Raja Grafindo persada, jakarta, 2014

Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

Zaenuddin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

WAWANCARA

Hasil Wawancara, Kartika Putrid, Debo Manager PT.Indocare Mataram, Tanggal 18 Mei 2019

Hasil wawancara, Bq ida, kabag umum RSUD Kota Mataram, 18 Mei 2019.