

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Adanya peningkatan pertumbuhan masyarakat dan di era industri berkembangnya infrastruktur yang sangat pesat dan persaingan usaha sangat ketat banyak perusahaan-perusahaan industri yang menawarkan berbagai kemudahan dengan memiliki suatu cara pembaruan dalam menentukan strategi untuk mempertahankan bisnis.

Bisnis bidang properti atau distribusi bahan bangunan meliputi bangunan gedung bertingkat, toko-toko, perumahan dan lain-lain kini mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Kebutuhan masyarakat akan material-material bahan bangunan juga ikut meningkat seiring berkembangnya usaha di bidang properti ini.¹ Kualitas material-material berupa batako, semen, paku, dan besi perlu diperhatikan dalam membangun bangunan dan memberikan bahan tambahan bisa dijadikan alternatif untuk meningkatkan kualitas material tersebut.

Priyanto (2019) mengartikan bangunan sebagai sebuah struktur buatan manusia yang didirikan permanen di sebuah wilayah berwujud atap dan juga dinding-dinding sebagai pembatas.² Bangunan infrastruktur sebagai sarana prasarana, gedung-gedung, perumahan, dan seluruh bangunan yang didirikan dalam upaya pembangunan peradaban umat manusia juga sering diistilahkan sebagai bangunan. Dengan catatan seiring waktu bangunan tersebut mengalami perubahan dalam perkembangannya karena faktor kondisi tanah, jenis dan kualitas bahannya, alasan estetik lain, dan kondisi cuaca dan bangunan tersebut juga mempunyai bentuk, ukuran, fungsi serta penyesuaian lain.

¹ Arifullah. *Sistem Informasi Jasa layanan Penjualan Bahan Material*. Jurnal Pundi. Vol. 1, Juni 2018.

² Priyanto, K. J. *Pemakai Teknologi Bahan Pada Bangunan Bertingkat*. Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur. Vol. 2. No. 2, Juli 2019.

Salah satunya di PT Kebakkramat Elang Perkasa merupakan sebuah perusahaan yang bergerak dibidang distribusi sebagai pemasok bahan-bahan bangunan. PT ini berdiri sekitar sejak tahun 1995, yang berada di Jalan Solo-Sragen No. KM. 12, Kebak Jetis, Nangsri, Kecamatan Kebakkaramat, Kabupaten Karanganyar. PT Elang Perkasa merupakan distributor yang banyak bekerjasama dengan toko-toko bahan bangunan yang tersebar diwilayah Jawa Tengah. Sesudah produsen, distributor menjadi pihak pertama penyalur produk kepada konsumen terakhir, di mana bisa dilakukan oleh sebuah perusahaan maupun perorangan.

PT Kebakkramat Elang Perkasa dalam bekerjasama dengan agen toko-toko bahan bangunan tentu membutuhkan komitmen pengikat antar pihak yang berkepentingan melalui suatu perjanjian kerjasama. Seperti yang tercantum pada Q.S Al-Maidah ayat 1 berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!”

Hukum perjanjian diatur dalam KUHPerdara, pada Buku III tentang Perikatan juga mengatur dan berisi tentang hukum kekayaan mengenai hak dan kewajiban yang berlaku pada pihak tertentu. Asas Kebebasan Berkontrak dalam KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1) menjadi salah satu landasan dari hukum perjanjian di Indonesia, pasal tersebut berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Maksud dari kata “semua” dalam bunyi pasal tersebut adalah bahwa perjanjian dapat dibuat oleh semua subjek hukum beserta isi dan bentuknya.³

Perbuatan hukum berwujud pengikatan dari satu/lebih individu terhadap individu/beberapa individu lainnya disebut sebagai perjanjian.⁴ Sah atau tidaknya perjanjian tergantung dari terpenuhi atau tidaknya

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴ Septarina Budiwati, 2018, buku ajar hukum perdata, Muhammadiyah university press, Surakarta, hal. 182.

persyaratan perjanjian tersebut. Hubungan yang dapat memunculkan akibat hukum disebut sebagai hubungan hukum sementara perjanjian adalah sumber dari perikatan pihak-pihak yang terkait di dalamnya.⁵ Karena sifatnya yang konkret, perbuatan perjanjian bisa memunculkan hubungan abstrak yakni hak serta kewajiban dan dalam perjanjian inilah timbul hubungan hukum. Hak yang menjadi kenikmatan dan kewajiban yang menjadi beban tersebut dapat menimbulkan hak hukum.⁶ Perjanjian ini digunakan oleh tiap pihak yang bersangkutan untuk mewujudkan komitmen bisnis sekaligus perlindungan hukum. Menurut KUH Perdata Pasal 1313 disebutkan bahwa “*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”⁷. Salah satunya perjanjian di PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko bahan bangunan untuk bekerjasama mendistribusikan bahan-bahan bangunan dengan tujuan agar menyalurkan atau menjual barang ke konsumen, serta meningkatkan nilai guna barang dan jasa sesuai yang diperjanjikan.

Adanya latar belakang tersebut menarik penulis untuk melakukan penelitian mendalam melalui penyusunan skripsi berjudul “Tinjauan Yuridis Hubungan Hukum Antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko Bahan Bangunan (Studi di PT Kebakkramat Elang Perkasa Karanganyar)”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini jika dilihat dari jabaran latar belakang di atas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko Bahan Bangunan di Karanganyar?
2. Bagaimana hubungan hukum antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko bahan bangunan di Karanganyar?

⁵ Subekti, Hukum Perjanjian, cet 6 (Jakarta: PT. Intermasa, 1979), hal. 18-19.

⁶ J. Satrio. S.H, Hukum Perjanjian (perjanjian Pada Umumnya), (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal 3.

⁷ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bentuk dan isi perjanjian antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko bahan bangunan.
2. Untuk mengetahui hubungan hukum antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko bahan bangunan.

D. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang bisa didapatkan dari hasil penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bermanfaat dalam memberikan wawasan serta ilmu pengetahuan pada bidang hukum perdata khususnya tentang hubungan hukum antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko Bahan Bangunan

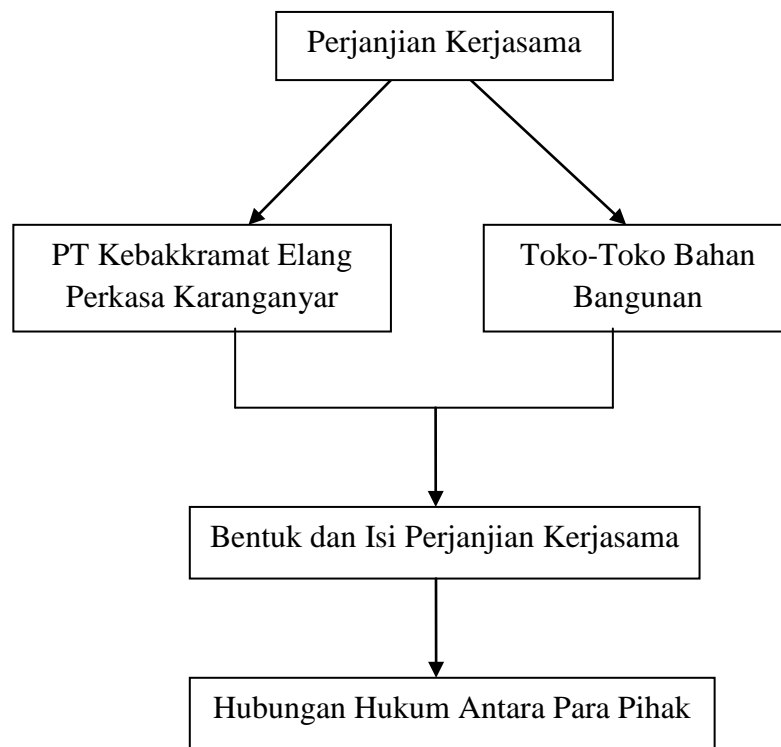
2. Manfaat Praktis

Penulis mengharapkan bahwa hasil penelitiannya bisa bermanfaat dalam upaya peningkatan dan pengembangan kemampuannya dalam menerapkan ilmu hukum dan pengetahuan selama menempuh kuliah untuk bekal bermasyarakat. Selain itu, hasil penelitian ini juga bisa memberikan informasi, wawasan, serta pemahaman bagi masyarakat yang terlibat dalam penelitian.

E. Kerangka Pemikiran

Panduan yang berfungsi mengarahkan jalannya penelitian di mana di dalamnya terdapat konsep atau teori yang didapatkan melalui beberapa sumber referensi dan literatur disebut sebagai kerangka pemikiran ini.⁸ Berikut ini bagan kerangka penelitian yang peneliti akan lakukan:

⁸ Absori, Kelik Wardhiono dan Natangsa Surbakti, 2015, *Pedoman Penyusunan Skripsi*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Hal. 33.



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Bagan tersebut dapat memberikan penjelasan terkait alur berpikir, gambaran, telaah, jabaran, serta temuan jawaban dari masalah hukum yang penulis tetapkan pada karya ilmiah skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Hubungan Hukum antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko Bahan Bangunan Studi di PT Kebakkramat Elang Perkasa Karanganyar”.

PT Kebakkramat Elang Perkasa (Distributor) dan Toko-toko Bahan Bangunan (Agen) melaksanakan hubungan hukum kerjasama dengan maksud mendistribusikan bahan bangunan. Pihak-pihak tersebut telah sepakat bekerjasama dimana tertulis di arsip PT Kebakkramat Elang Perkasa, perjanjian kerjasama tersebut ditulis oleh PT Kebakkramat Elang perkasa dengan akta bawah tangan.

Perjanjian Kerjasama yaitu kegiatan pengikatan antara satu atau lebih individu dengan satu atau lebih individu lainnya. Bahwa persyaratan sah dari suatu perjanjian yakni mempunyai kesepakatan pihak yang

mengikatkan dirinya, memiliki kemampuan dalam membuat perjanjian, mengenai sesuatu sebab dan hal yang halal (KUH Perdata Pasal 1320).

KUH Perdata Pasal 1338 Ayat (1) menyebutkan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Maksudnya adalah semua pihak yang terikat perjanjian wajib melaksanakan dan menaati isinya seperti menaati perundang-undangan. Perjanjian-perjanjian ini tidak bisa ditarik lagi tanpa mendapat persetujuan dari pihak lain sesuai asas *Pacta Sunt Servanda* seperti yang KUH Perdata Pasal 1338 Ayat (2) telah sebutkan yakni:

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

KUH Perdata Pasal 1338 Ayat (3) mengatur bahwa setiap perjanjian harus dijalankan dengan itikad yang baik di mana setiap pihak harus melaksanakan isi perjanjian sesuai keadilan dan kepatuhan. Kemudian KUH Perdata Pasal 1339 menyebutkan:

*“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”.*⁹

Jual beli menurut KUH Perdata pasal 1457 ialah sebuah persetujuan antara pedagang sebagai pihak yang mengikat dirinya untuk memberikan benda tertentu dengan pembeli sebagai pihak yang akan membayar benda tersebut sesuai harga dalam perjanjian. Seperti halnya yang dilakukan PT Kebakkramat Elang perkasa sebagai distributor dengan Toko-toko bahan bangunan sebagai agen. Pihak penyalur barang dari produsen ke konsumen guna melancarkan arus perdagangan disebut distributor. Sedangkan agen ialah lembaga penyedia barang/jasa/fungsi tertentu yang berhubungan dengan penjualan atau distribusi barang. Pihak-

⁹ Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

pihak tersebut mendistribusikan bahan bangunan seperti halnya semen, paku, besi, dan batako.

Bahan-bahan bangunan Semen merupakan perekat hidraulik yang tercipta melalui proses penghalusan klinker yang di dalamnya terdapat silikat kalsium dan batu gypsum yang dapat merekatkan batu jika dicampurkan dengan air. Paku merupakan logam yang secara umum dipakai untuk merekatkan 2 bahan dengan menembuskan keduanya, paku ini memiliki ujung runcing dan berbahan dasar baja. Sementara itu, besi ialah logam yang digunakan manusia untuk kebutuhan sehari-hari yang didapat melalui pengolahan biji besi/tambang. Sedangkan percampuran antara air, semen, serta pasir kasar untuk material membangun dinding pada bangunan disebut sebagai batako.¹⁰

Maka perdistribusian antara pihak-pihak distributor dengan agen menimbulkan hubungan hukum, yaitu hubungan antara satu/lebih subjek hukum terkait hak dan kewajiban satu dengan lainnya.¹¹ Hubungan hukum tersebut telah diatur pada UU/peraturan yang harus dilaksanakan antara pihak-pihak tersebut.

F. Metode Penelitian

Kegiatan ilmiah yang dilakukan untuk mempelajari gejala-gejala hukum melalui analisis menurut pemikiran, metode, serta sistematika tertentu disebut sebagai metode penelitian.¹² Berikut ini metode penelitian yang akan digunakan:

1. Metode Pendekatan

Metode yuridis normatif digunakan sebagai pendekatan dalam penelitian ini. Metode ini dilakukan dengan mendasarkan pada bahan hukum utama, yaitu menelaah pendekatan kasus/*case approach*, konsep, serta perundang-undangan/*statue approach*, asas hukum, teori, konsep, dan mendapatkan pengetahuan terkait hubungan antar

¹⁰ Almufid. 2015. Beton Mutu Tinggi Dengan Bahan Tambahan. *Jurnal Fondasi*, Vol. 4 No. 2, Univ. Muhamadiyah Tangerang.

¹¹ Salim HS. 2015. Hukum Kontrak (buku kesebelas). Jakarta. Sinar Grafika. hal. 26.

¹² Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal 4.

peraturan serta penerapannya dalam kehidupan sehari-hari yang relevan dengan topik penelitian.¹³

2. Jenis Penelitian

Penelitian deskriptif dipilih sebagai jenis penelitian oleh penulis, yang berarti bahwa penelitian ini akan memberikan data sedetail dan teliti mungkin mengenai keadaan, manusia, maupun gejala lainnya,¹⁴ seperti halnya yang terjadi pada hubungan hukum para pihak yang akan diteliti penulis.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang penulis tetapkan adalah di PT Kebakkramat Elang Perkasa, Karanganyar.

4. Jenis Data

Menurut cara pengumpulannya, jenis data yang peneliti gunakan yakni data sekunder meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum ini meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

b. Bahan Hukum Sekunder

KUH Perdata, karya ilmiah, literatur, jurnal, dan artikel digunakan dalam jenis ini karena sifatnya sebagai pelengkap badan hukum primer.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai pemberi informasi bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa ensiklopedia, kamus hukum, indek kumulatif, serta biografi.

5. Metode Pengumpulan Data

Penulis menetapkan studi kepustakaan sebagai metode pengumpulan data. Peneliti akan mencari serta mempelajari bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan dan lainnya dalam pengumpulan data

¹³ Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: mandar maju, hal 81.

¹⁴ Amiruddin & Zaenal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 25.

sesuai pengertian dari studi kepustakaan yaitu metode pengumpulan data dengan cara melakukan penelusuran dan pemeriksaan dokumen/kepustakaan yang relevan.¹⁵

6. Metode Analisis Data

Kualitatif dipilih sebagai metode analisis data, di mana data yang telah diadapat disusun menjadi kalimat dan kata secara sistematis dan dianalisis menggunakan metode deduktif. Metode berfikir deduktif berarti mendasarkan hal yang bersifat umum untuk menarik kesimpulan secara khusus dalam berfikir.¹⁶ Pola pikir/kerangka yang bertolak dari suatu pernyataan/pendapat umum guna mendapatkan suatu kesimpulan yang memiliki makna khusus.

G. Sistematika Penulisan

Berikut ini sistematika penulisan skripsi untuk memudahkan pemahaman pada pembahasan di dalamnya:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Tinjauan Umum Perjanjian
 1. Pengertian Perjanjian
 2. Unsur-unsur Perjanjian
 3. Syarat Sah Perjanjian
 4. Macam-macam Perjanjian
 5. Asas-asas Perjanjian

¹⁵ Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal. 156.

¹⁶ Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia, Publishing, hal. 393.

6. Prestasi, Wanprestasi, Overmatch, Perbuatan Melawan Hukum

7. Akibat Perjanjian

B. Tinjauan Tentang Distribusi Bahan Bangunan

1. Pengertian Distributor

2. Pengertian Agen

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk dan Isi Perjanjian Kerjasama antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko Bahan Bangunan di Karanganyar

B. Hubungan Hukum Kerjasama antara PT Kebakkramat Elang Perkasa dengan Toko-toko Bahan Bangunan

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA