

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN
SEWA MENYEWA ALAT PERANCAH (STEGER)
DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG
UNDANG HUKUM PERDATA**

Oleh

DENI DERMAWAN

NPM : 41151010180161

SKRIPSI

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada program Studi Hukum



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2022**

***SETTLEMENT EVENT OF DEFAULT IN THE
SCAFFOLDING (STEGE) RENTAL AGREEMENT
CONNECTION WITH THE CIVIL LAW CODE***

DENI DERMAWAN

NPM : 41151010180161

SKRIPSI

*To fulfill one of the exam requirements
to obtain a Bachelor of Law Degree
in Law Studies Program*



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2022**

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Deni Dermawan
Nomor Pokok Mahasiswa : 41151010180161
Bentuk Penulisan : Skripsi
Judul : Penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa
alat perancah (steger) dihubungkan dengan Kitab
Undang-undang Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat, apabila dikemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini adalah plagiat, maka dengan ini saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Langlangbuana

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat walafiat, dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga

Yang Menyatakan

Deni Dermawan
Npm : 411510101806

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa alat perancah (steger) sudah umum dilakukan antara perusahaan BUMN maupun swasta, yang tujuannya adalah untuk membantu mempercepat pengerjaan proyek-proyek yang sedang dijalankan. Tentunya ada pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Tetapi dalam pelaksanaannya perjanjian sewa menyewa tersebut sering kali terjadi permasalahan yaitu pihak penyewa melakukan wanprestasi sehingga terjadi perselisihan antara kedua belah pihak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana langkah hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa alat perancah serta bagaimana penyelesaian wanprestasi yang timbul dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut

Metode dalam penelitian ini adalah melihat bagaimana pelaksanaan perjanjian dan penyelesaian wanprestasi sewa menyewa alat perancah (steger) dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Penelitian ini termasuk tipologi penelitian empiris. Pengumpulan data yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak yang menyewakan dan dalam penelitian studi pustaka atau dokumen yang sesuai, kemudian disajikan secara deskriptif dan dianalisa secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *purchasing order* memiliki status hukum yang diakui secara sah dan mengikat sebagai pembuktian bila ditandatangani kedua belah pihak dan telah terjadinya perjanjian antar pihak yang mengikat hal ini berdasarkan pada putusan Mahkamah Agung Tanggal 23 september 2004, No. 1506 K/PDT/2002, Tentang Perikatan atau Perjanjian dalam bentuk *purchase order*. Penyelesaian perselisihan dan upaya hukum yang dapat dilakukan terkait wanprestasi perjanjian sewa menyewa alat perancah dapat dilakukan dengan cara menempuh jalur litigasi/pengadilan dan non litigasi seperti, mediasi, negosiasi, konsiliasi, arbitrase dan penilaian ahli.

ABSTRACT

Leasing agreements for scaffolding equipment (steger) are common between state-owned and private companies, the purpose of which is to help speed up the work on ongoing projects. Of course, there are tenants and renters. But in the implementation of the lease agreement, problems often occur, namely the lessee defaults, resulting in a dispute between the two parties. The purpose of this study is to find out how the legal steps for the aggrieved party in the scaffolding rental agreement and how to resolve the default arising from the implementation of the lease agreement.

The method in this research is to see how the implementation of the agreement and the settlement of the contract rental default of scaffolding equipment (steger) using a normative and empirical juridical approach to the Civil Code. This study includes a typology of empirical research. Collecting data obtained through interviews with parties who rent out and in the study of literature or appropriate documents, then presented descriptively and analyzed qualitatively.

The results show that the purchasing order has a legal status that is legally recognized and binding as evidence if it is signed by both parties and an agreement has been made between the parties that binds this based on the decision of the Supreme Court dated September 23, 2004, No. 1506 K/PDT/2002, Regarding the Engagement or Agreement in the form of a purchase order. Settlement of disputes and legal remedies that can be taken related to the event of default of the scaffolding rental agreement can be done by taking litigation/court and non-litigation routes such as mediation, negotiation, conciliation, arbitration and expert judgment.

KATA PENGANTAR

Berkat Rahmat dan Karunia Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk Skripsi yang berjudul : **PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT PERANCAH (STEGER) DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**. Penulisan Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian kelulusan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada program Sarjana Hukum Universitas Langlangbuana

Tidak lupa Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada yang terhormat Ibu Dini Ramdania, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan petunjuk, tenaga dan arahan untuk penulis disela-sela kesibukannya sehingga dapat terwujudnya Skripsi ini. Serta atas segala bantuan, perhatian, kesabaran dan bimbingannya kepada penulis dalam menyusun Skripsi ini, Pada kesempatan ini,, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H,. M.H. Selaku Rektor Universitas Langlangbuana
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.SI. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H,. M.H,. Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
5. Bapak Dr. Dani Durahman, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., Selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., Selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
8. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H., Selaku Ketua Bidang Kekhususan Hukum Pidana dan Hukum Kepolisian Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana
9. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat dan berharga kepada penulis selama masa perkuliahan
10. Staf Bagian Akademik, Staf Bagian Administrasi, dan Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Lanlangbuana yang telah banyak membantu penulis dalam banyak hal sejak penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana hingga selesai

Penulis juga mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada Dosen wali penulis Bapak Sugeng Rahardja, S H., M.Hum serta pihak -pihak yang tidak dapat disebutkan, yang telah membantu penulis dalam menyusun Skripsi ini hingga dapat terselesaikan dan berjalan dengan lancar. Penulis secara khusus mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada kedua orang tua

penulis Bapak Busmar Anwar (Alm) dan Ibu Rosdah (Alm) serta kakak penulis Yenni Triyani Chaniago S.H, serta Istri penulis Neng Siti Jubaedah S.Kep., Ners, atas segala doa yang telah dipanjatkan untuk penulis, bantuan moril dan materiil serta kasih sayang tak terhingga selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Bandung Oktober 2022

Penulis

DAFTAR ISI

SAMPUL

PERNYATAAN KEASLIAN

LEMBAR PENGESAHAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Identifikasi Masalah7

C. Tujuan Penelitian7

D. Kegunaan Penelitian 7

E. Kerangka Pemikiran 9

F. Metode Penelitian 14

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAS DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG PERDATA

A. Tinjauan Umum Perjanjian 18

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa 33

C. Tinjauan Umum Tentang *Purchasing Order* 42

| | | |
|----------------|---|----|
| | D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi | 45 |
| | E. Upaya Hukum Litigasi dan Non Litigasi | 49 |
| BAB III | GAMBARAN CONTOH KASUS WANPRESTASI SEWA MENYEWA ALAT PERANCAH (STEGEER) DI INDONESIA | |
| | A. Contoh Kasus Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) di Pembangunan Parkiran Universitas Pendidikan Indonesia Bandung | 63 |
| | B. Contoh Kasus Wanprestasi yang terjadi di Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) Pembangunan Rumah Susun di Penjaringan Jakarta Utara | 68 |
| BAB IV | ANALISIS PENYELESAIAN DAN UPAYA HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT PERANCAH (STEGEER) DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA | |
| | A. Analisis Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata | 72 |
| | B. Analisis Upaya Hukum Pihak Yang Dirugikan Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) Dihubungkan Dengan Kitab Undang undang Hukum Perdata..... | 81 |
| BAB V | KESIMPULAN DAN SARAN | |
| | A. Kesimpulan | 88 |
| | B. Saran | 89 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Jasa konstruksi di Indonesia adalah sebuah sektor yang memegang peran penting didalam pembangunan. jasa konstruksi memiliki andil yang besar dan memberikan dampak yang luas pada kegiatan ekonomi masyarakat, terbukanya lapangan pekerjaan serta kelancaran produksi maupun distribusi barang dan jasa untuk menunjang pertumbuhan perekonomian negara mulai dari tahap persiapan, pelaksanaan pekerjaan konstruksi maupun pada kegiatan operasi dan pemeliharaan infrastruktur dalam mencapai tujuan pembangunan nasional

Setiap proses pengerjannya, 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 dan penyewaan alat konstruksi untuk membantu dalam proyek pengerjaan konstruksi berupa memberikan layanan sewa menyewa alat perancah dan alat berat seperti *dozer*, *excavator*, *scaffolding* atau steger dan *perth construction hire/PCH* dan lain sebagainya¹. *PCH Scaffolding* (alat perancah) atau lebih dikenal dengan steger merupakan peralatan bangunan yang sering digunakan para pekerja sebagai tempat pijakan dan untuk memudahkan pekerja menjangkau tempat-tempat yang tinggi. *PCH Scaffolding* atau alat perancah memudahkan pekerja untuk

¹ Otem, Manager Lapangan, *Hasil Wawancara* , Senin 1 Agustus 2022, Pukul 15.00 WIB

melakukan pekerjaan karena pemasangan *scaffolding* yang sangat cepat dan praktis, yang tidak membutuhkan waktu yang lama

CV Subur Jaya Sakti merupakan salah satu perusahaan yang menjadi mitra pengerjaan kontruksi yang dijalankan oleh perusahaan BUMN/Perusahaan swasta, CV Subur Jaya Sakti berperan sebagai penyedia jasa sewa alat perancah (steger) untuk mempermudah pengerjaan proyek pembangunan-pembangunan diseluruh indonesia. CV Subur Jaya Sakti yang berlokasi di Jl.Soekarno Hatta Nomor 104 Kota Bandung adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang jasa penyewaan alat-alat perancah (steger) serta sejenisnya. Sejak berdirinya CV Subur Jaya Sakti sudah sering sekali melakukan perjanjian sewa menyewa alat perancah dengan para pihak yang ingin menyewa alat perancah, entah itu pihak swasta ataupun BUMN. Untuk pihak swasta CV Subur Jaya Sakti jarang sekali menerima pesanan sewa alat perancah, karena kebanyakan yang ingin menyewa alat perancah datang dari pihak BUMN

Berangkat dari keadaan tersebut diatas. maka melahirkan hubungan antar individu berupa perjanjian sewa menyewa alat perancah yang melibatkan antara penyewa dan yang menyewakan. sebagaimana yang diatur dan diberi akibat oleh hukum. 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 membuatnya². 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 :

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

Setiap orang yang berada disuatu wilayah pasti harus mengikuti aturan hukum yang berlaku dalam wilayah tersebut, secara tidak langsung hukum itu bersifat memaksa dan mengikat bagi setiap orang. Hukum antara orang yang satu dan orang lain. Hukum perdata pada hakikatnya merupakan hukum yang mengatur kepentingan antara warga perseorangan lainnya. Menurut Vollmar hukum perdata adalah hukum antara perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain dari dalam hubungan kekeluargaan dan didalam pergaulan masyarakat yang pelaksanaannya diserahkan masing-masing pihak.

Sewa menyewa merupakan suatu bentuk dari bentuk perjanjian yang ada didalam KUHPerdata. Menurut Pasal 1548 KUHPerdata “sewa menyewa adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan

² Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja Pengantar*, PT. Raja Grafindo Persada Pelajar, , Jakarta, 2006 Hal, 13

kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu, orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak“.

Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ke tujuh dari Buku III KUHPdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “ waktu tertentu “ bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa .³

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak merupakan undang-undang yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Sehingga, dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak jarang terjadi penyimpangan terhadap hukum atau pelanggaran hukum karena ada pihak yang dirugikan atau pihak lain yang merasa tidak puas dengan suatu kesepakatan atau perjanjian yang telah disepakati.

Perjanjian tentu mempunyai suatu hal yang dijadikan sebagai objek perjanjian, dalam perjanjian tersebut telah disepakati hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat. Dalam hal ini CV Subur Jaya Sakti yang bergerak di bidang penyedia dan menyewakan alat perancah dan PCH (*Perth Cosntruction Hire*), dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa alat perancah yang dilaksanakan kepada intensitas swasta seperti Firma Hukum (CV) ataupun

³ Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya bakti, Bandung 2014, hal, 41

Badan Hukum (PT) yang bergerak di bidang jasa konstruksi ataupun jasa konstruksi milik Negara BUMN. CV Subur Jaya Sakti menggunakan *Purchasing Order* (PO) dan juga Surat Perjanjian Sewa sebagai bentuk perjanjian, dimana CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan. Tetapi perjanjian sewa menyewa alat perancah yang dilakukan terlihat masih belum seimbangnyanya kedudukan antara penyewa dan penerima jasa sewa, terlihat masih adanya terjadi permasalahan yang timbul pada pelaksanaannya. Yaitu tindakan wanprestasi yang dilakukan penyewa yang sering sekali melakukan keterlambatan pembayaran yang cukup lama dari masa waktu yang telah ditentukan kedua belah pihak yang sudah jelas tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati, hal ini mengakibatkan kerugian pihak yang menyewakan yaitu CV Subur Jaya Sakti. Sebagai gambaran, pada pembangunan Rumah Susun di Penjaringan Jakarta Utara, CV Subur Jaya Sakti menyepakati untuk menyewakan alat perancahnya kepada PT Goesar Tiga Putra yang tertuang pada *Purchasing order* Yang telah disepakati antara PT Goesar Tiga Putra dan CV Subur Jaya Sakti dengan Nomor PO 043/GTP-KONTRUKSI/RP/XI/20 dengan *Order Date* tertanggal 30 November 2020 serta *Term Of Payment* (aturan pembayaran) sebagai berikut : “penyewaan satu bulan pertama dibayar dimuka dan bulan selanjutnya 30 hari setelah invoice”

Dari total 11 bulan penyewaan alat perancah (steger) dan juga sampai selesainya pembangunan proyek tersebut diatas, PT Goesar Tiga Putra dalam hal ini sebagai penyewa hanya membayar 2 bulan saja kewajibannya kepada CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan. Tentu pihak

penyewa telah melanggar ketentuan perjanjian yang tertuang dalam PO (*Purchasing order*), dan dalam hal ini pihak penyewa sudah melakukan wanprestasi karena lalai memenuhi kewajibannya yang sudah ditentukan dan sudah barang tentu hal ini menjadi kerugian bagi pihak yang menyewakan yaitu CV Subur Jaya Sakti

Berdasarkan penelusuran sementara dari penulis, telah ada yang menelusuri tentang penyelesaian sengketa sewa menyewa alat konstruksi, diantaranya berjudul :

1. Wanprestasi sebagai dasar gugatan sengketa konstruksi yang ditulis oleh Rebecca Ayuyantrie tahun 2009, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Jakarta
2. Wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa alat berat yang ditulis oleh Eviyani Maretha tahun 2018, fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang

Penulis bermaksud mengkaji lebih dalam lagi mengenai penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa menyewa alat perancah (steger) konstruksi. Karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa alat perancah (steger) dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Sehingga penulis merasa tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai hal tersebut yang akan penulis tuangkan dalam Skripsi yang berjudul “PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA ALAT PERANCAH (STEGGER) DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA “.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka identifikasi permasalahan yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa-menyewa alat perancah (steger) dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?
2. Bagaimana upaya hukum pihak yang dirugikan atas terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian sewa menyewa alat perancah (Steger) dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami Bagaimana penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa alat perancah (steger) dihubungkan dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata
2. Untuk mengetahui dan memahami Bagaimana upaya hukum pihak yang dirugikan atas terjadinya Wanprestasi sewa menyewa alat perancah (Steger) dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Kegunaan Penelitian

Penulis mengharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Kegunaan Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan khususnya tentang perjanjian sewa menyewa alat perancah dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum mengenai Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia

2. Kegunaan Praktis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut :

a. Bagi Praktisi Hukum

Sebagai sumbangan ilmiah terhadap kepustakaan hukum khususnya mengenai perjanjian sewa-menyewa alat perancah (steger).

b. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan masukan kepada pemerintah dalam mengakomodir peraturan Perundang-Undangan dalam perjanjian sewa-menyewa alat perancah (Steger)

c. Bagi Masyarakat

Menjadi sumber informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengenai perjanjian sewa-menyewa alat perancah (steger) yang mengakibatkan wanprestasi dalam pelaksanaanya

d. Bagi Peneliti

Menjadi bahan bagi mereka yang ingin mendalami masalah yang berhubungan perjanjian sewa-menyewa alat perancah (steger) dihubungkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

E. Kerangka Pemikiran

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sewa diartikan sebagai memakai sesuatu yang membayar uang atau uang yang dibayarkan karena memakai sesuatu atau meminjam sesuatu sebagai ongkos atau biaya. Sedangkan menyewa diartikan sebagai memakai (meminjam, menampung dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.

KUHPerdata Pasal 1548, menjelaskan bahwa sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan manfaat atau kegunaan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.

Purchasing Order kerap digunakan oleh para pihak sebagai bukti telah dilakukannya perjanjian sewa-menyewa, dalam penelitian ini berupa sewa menyewa alat perancah (steger). Perjanjian sewa menyewa alat perancah (steger) konstruksi dimaksudkan untuk menghemat anggaran pihak yang menyewa alat untuk digunakan dalam pembiayaan dalam sektor lain yang dapat menunjang keberhasilan suatu proyek konstruksi. Biasanya pihak yang menyewakan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa alat perancah menyesuaikan dengan pihak yang menyewa alat perancah (steger). Penggunaan Surat Perintah Kerja dan *Purchase Order* selalu digunakan saat pihak yang menyewakan melakukan

perjanjian dengan perusahaan BUMN, sedangkan ketika berhubungan dengan perusahaan swasta kerap hanya menggunakan *Purchase Order* dan Surat Perjanjian Sewa sebagai bukti telah terjadinya perjanjian sewa-menyewa alat perancah. Status hukum penggunaan *Purchase Order* yang berkembang menjadi kebiasaan alat pembuktian telah jadinya perjanjian sewa-menyewa alat antara pihak yang penyewa dengan pihak yang menyewakan.⁴ merujuk ketentuan dari putusan Mahkamah Agung tanggal 23 September 2004, No. 1506 K/PDT/2002 tentang Perikatan dan perjanjian dalam bentuk *Purchase Order*, bahwa berdasarkan Pasal 1320, 1338, 1457, 1450 KUHPdata, *Purchase Order* (PO) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri merupakan kesepakatan sehingga berlaku sebagai Undang-Undang yang mengikat kedua belah pihak

Pelaksanaan pembuatan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak merupakan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada dasarnya semua orang diperbolehkan untuk membuat suatu persetujuan atau perjanjian namun harus sesuai dengan keadilan, kebiasaan atau Undang-Undang yang berlaku, selain itu dalam pembuatan perjanjian harus sesuai dengan persyaratan yang ada sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata agar perjanjian tersebut menjadi Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Di dalam perjanjian berlaku Asas-asas sebagai berikut :

⁴ Andriana, *Direktur CV. Subur Jaya Sakti*, Hasil Wawancara Senin 1 Agustus 2022, Pukul 10.00 WIB

1. Asas Konsensualisme

Kata konsensualisme berasal dari Bahasa Latin, yaitu *consensus* yang berarti sepakat. Asas ini disimpulkan dari butir 1 Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah sepakat dari para pihak yang mengikatkan diri. Berdasarkan asas ini, perjanjian timbul sejak detik kata sepakat tercapai di antara para pihak. setiap hak dan kewajiban serta akibat hukum dari suatu perjanjian akan mengikat bagi para pihak sejak dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa:

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

Kata “semua” di dalam pasal tersebut mengindikasikan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian. Secara historis, asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan untuk :

Kebebasan dalam membuat suatu perjanjian tidak mutlak, melainkan terdapat batasan-batasan tertentu yang telah ditetapkan oleh peraturan Perundang-Undangan. Para pihak tetap memiliki batasan sebagaimana diatur di dalam Pasal 1337 KUHPerdata, yaitu untuk tetap memperhatikan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum

Selain asas kebebasan berkontrak, Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata juga mengandung asas mengikat sebagai undang-undang. Makna kalimat “berlaku sebagai Undang-Undang” dalam ketentuan tersebut bukan berarti perjanjian mengikat secara umum. Akan tetapi, perjanjian akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya layaknya sebuah Undang-Undang. Hal ini berarti setiap orang bebas membuat perjanjian apa saja, tetapi para pihak yang membuatnya harus menaatinya seperti sebuah Undang-Undang.

3. Asas Kepastian Hukum

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata :

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

Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian ,maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum ,sehingga secara pasti memiliki perlindungan hukum.

4. Asas Itikad Baik

Asas ini tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPdata :

” Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Dalam asas ini para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dengan itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, terbuka dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-tutupi keadaan sebenarnya

5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepkatanannya. Seseorang hanya dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya

Problematika perjanjian sewa menyewa alat perancah sering sekali terjadi ketika dalam pelaksanaannya salah satu pihak melakukan wanprestasi, yaitu sebagai pihak yang menyewa tidak membayar kewajibannya tepat waktu kepada CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan sebagaimana yang tertuang pada perjanjian kedua belah pihak.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dengan adanya pengertian tentang perjanjian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1313 KUHPerdata dapat ditarik kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan

seimbang. R.Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Penyelesaian perselisihan ini dapat ditempuh melalui Pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak atau merujuk pada jalur penyelesaian yang tertera di surat perjanjian para pihak. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi hak keperdataan para pihak. Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa diluar pengadilan, maka gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa). Jasa yang dimaksud tersebut antara lain : Arbitrase baik berupa lembaga atau ad-hoc yang bersifat nasional maupun Internasional, Mediasi, Konsiliasi, atau penilaian Ahli.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan adalah deskriptif analisis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran atau penjelasan secara konkrit tentang keadaan objek atau masalah yang diteliti dengan menggunakan perspektif peraturan Perundang-Undangan. Spesifikasi penelitian deskriptif oleh Soerjono Soekanto dalam bukunya Pengantar Penelitian Hukum dijelaskan bahwa penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang selengkap mungkin dengan manusia, keadaan atau

gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.⁵

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan cara penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris yaitu penelitian yang memprioritaskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif. Yuridis normatif yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi legis positivis. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan di undangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.

Penelitian ini menggunakan pendekatan Undang-Undang dan pendekatan kasus. Pendekatan Perundang-Undangan digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya Hukum Perdata Indonesia. Pendekatan kasus bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.

3. Tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah :

a. Tahap Perencanaan

⁵Soerjono soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 12

Tahap perencanaan meliputi pemilihan masalah, memaparkan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, menyusun kerangka teori dan memilih metode penelitian yang akan di ambil.

b. Tahap Pelaksanaan

Tahap pelaksanaan meliputi pengumpulan data, pengolahan data, analisis data dan membuat kesimpulan hasil penelitian. Pengumpulan data dilakukan melalui

1. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu pengumpulan data sekunder yang terdiri dari :

1) Bahan hukum primer berupa peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 september 2004 No. 1506 K/PDT2002.

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu proses analisis bahan hukum primer, berupa literatur, hasil penelitian, seminar yang berkaitan dengan penelitian ini.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya artikel, majalah dan koran.

c. Tahap Penulisan Laporan

Tahap penulisan laporan yaitu penyajian hasil penelitian dalam bentuk karya tulis berupa skripsi yang ditulis dengan berpedoman pada buku panduan penulisan skripsi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

4. Tehnik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang berhasil diperoleh dari penelitian dilakukan dengan cara :

- a. Studi Pustaka yaitu mencari teori dan berbagai kajian dari buku, peraturan Perundang-Undangan, buku, Jurnal dan sumber lainnya
- b. Penelaahan data yang diperoleh dari hasil studi pustaka yaitu dari peraturan Perundang-Undangan, buku, Jurnal, dan sumber lainnya
- c. Inventarisasi berbagai produk aturan yang relevan dengan materi penelitian
- d. Menarik gambaran apakah pelaksanaan hukum bertentangan atau mendukung dengan peraturan Perundang-Undangan
- e. Wawancara, kepada Direktur CV Subur Jaya Sakti yaitu Bapak Andriana, yang beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No.104 Bandung

5. Analisis Data

Penarikan kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dilakukan dengan metode analisis yuridis normatif, normatif karena penelitian bertitik tolak dari peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif merupakan analisis data yang berasal dari informasi hasil wawancara dan data kepustakaan

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Di dalam Ilmu Hukum Perdata ditemukan cukup banyak pendapat para ilmuwan tentang pengertian perjanjian. Menurut Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian. Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain Undang-Undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.

M. Yahya Harahap mengatakan, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan

kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi”. Dari pengertian Yahya Harahap diatas menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian. Jadi, ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak dan kewajiban yang melekat masing-masing pihak yang harus dilaksanakan supaya perjanjian tersebut terlaksana. Sedangkan dari pengertian R. Subekti perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.

Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, pengertian perjanjian juga dapat ditemukan dalam peraturan hukum. Dalam KUHPerdara Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam Buku III Bab Kedua KUHPerdara Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama. Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara ternyata

menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.⁶

Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum. Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukar-menukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa dan pinjam pakai.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan dan perjanjian perburuhan.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

1. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian antara lain :

⁶ R.Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hlm 338

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat sahnya perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan dengan perasaan rela, tanpa paksaan, ikhlas, dan atas kemauan sendiri bagi para pihak dalam membuat perjanjian. Maksud dari kesepakatan adalah pernyataan kehendak yang disetujui diantara para pihak dimana pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan maksudnya adalah kemampuan atau kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Orang yang sudah cakap hukum dan berwenang melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu telah berusia 21 tahun atau telah menikah. Pengertian tidak cakap hukum dibagi menjadi 3(tiga) hal yaitu :

- a. Kriteria orang yang belum dewasa didalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 330, di mana ditentukan : “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu kawin.” Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa .“
- b. Menurut Pasal 433 KUH Perdata, orang-orang yang diletakkan dibawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, dan boros. Dalam hal ini pembentuk Undang-Undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu

bertanggung jawab atas dirinya sendiri dan karena itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seseorang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan dibawah pengampuan itu mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya adalah orang tua atau pengampunya.

- c. KUHPdata juga memandang bahwa seseorang wanita telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian yang dalam hal ini apabila ia berbuat harus didampingi oleh suaminya. Tetapi aturan itu kini sudah tidak berlaku lagi sehingga wanita yang bersuami dapat melakukan perjanjian tanpa memerlukan bantuan lagi dari suaminya.

3) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu merupakan syarat yang menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya. Di dalam membuat perjanjian antara para pihak hukum itu menyangkut mengenai obyeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak, atau benda tidak bergerak. Hal tertentu mengenai objek hukum itu oleh pihak-pihak ditegaskan dalam perjanjian mengenai jenis barangnya, kualitas atau mutu barangnya, buatan pabrik dan dari negara mana, buatan tahun berapa, ciri khusus barang, warna barang, jumlah barang, dan uraian lebih lanjut tentang barang tersebut.

4) Suatu Sebab Yang Halal

Dalam pengertian ini pada benda objek hukum yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu menjadi kuat.⁷

2. Asas – asas Perjanjian

Dalam setiap perjanjian secara teoritis berlaku asas-asas perjanjian antara lain :

a) Asas kebebasan berkontrak yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak ini memberikan kebebasan untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.⁸
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

b) Asas konsensualisme yaitu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

c) Asas kekuatan mengikat yaitu asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat dari perjanjian tersebut. asas kekuatan mengikat ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

⁷ R. Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1992, hlm 4

⁸ Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

- d) Asas kepribadian yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja.
- e) Asas kepercayaan artinya seseorang yang mengadakan perjanjian dan menimbulkan perikatan dengan orang lain, antara para pihak ada kepercayaan bahwa akan saling memenuhi prestasi.
- f) Asas itikad baik, yaitu melaksanakan perikatan didasarkan pada kepercayaan dan keyakinan yang baik dari para pihak yaitu terdapat pada pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, si pemilik barang atau pihak yang menyewakan menyerahkan pemakaian dengan mengadakan pemungutan dari hasil barang yang disewakan. Dalam perjanjian sewa menyewa, hak pemilik atas barang tersebut tetap berada ditangan yang menyewakan

Perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian bernama yang terdapat dalam KUHPerdara yang memberikan pengaturan tentang sewa menyewa ini Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1587, yang mana dalam Pasal 1548 menyatakan bahwa ⁹: “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan

⁹ Subekti, *Op. Cit*, hlm 90

dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”¹⁰

Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang sama dalam Perundang-Undangan, pengaturan kontrak atau perjanjian lebih lanjut dapat dilihat pada Buku ke III KUHPerdara tentang Perikatan (*Verbinten*is), yang menyebutkan dan mengatur beberapa kontrak, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberi kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan dan perdamaian. Kontrak-kontrak yang disebut dan diatur pada Buku ke III KUHPerdara ini kemudian dikenal dengan sebutan kontrak Nominaat

3. Unsur – unsur Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu persetujuan dua orang atau lebih dan saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua belah pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal tertentu atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut. Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur yaitu :

1) Unsur Unsur *Esensial*i

Unsur *Esensial*i adalah unsur yang harus dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensial ini maka tidak ada perjanjian.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, 2014, Bandung, hlm 220

2) Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah unsur yang diatur dalam Undang-Undang sehingga apabila tidak diatur para pihak dalam perjanjian, Undang-Undang yang akan mengaturnya, dengan demikian, unsur *naturalia* ini adalah unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian

3) Unsur *Aksidental*

Unsur *Aksidental* adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak yang memperjanjikannya. Bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana Undang-Undang tidak mengaturnya.¹¹

Menurut Titik Triwulan Tutik, dari perumusan perjanjian terdapat beberapa unsur perjanjian antara lain :

a) Pihak – pihak (subjek)

Dalam perjanjian merupakan para pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Syarat menjadi subjek adalah harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum. KUHPdata membedakan tiga golongan yang terkait pada perjanjian, yaitu :

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
- c. Pihak ketiga.

¹¹ Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika 2010, Hal 31-32

Pasal 1340 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan pasal 1131 KUHPdata bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut. Menurut asas pribadi (Pasal 1315 jo, 1340), bahwa pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri, para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat tiga pihak, kecuali dalam apa yang disebut janji guna pihak ketiga (*beding ten behoeve van derden*, pasal 1317 KUHPdata). Janji untuk pihak ketiga itu merupakan suatu penawaran (*offerte*) yang dilakukan oleh pihak yang meminta diperjanjikan hak (*stipulator*) kepada mitranya (*promissor*) agar melakukan prestasi kepada pihak ketiga. *Stipulator* tidak dapat menarik kembali perjanjian tersebut apabila pihak ketiga telah menyatakan kehendaknya menerima perjanjian itu.

b) Sifat Perjanjian

Unsur yang paling penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan kesepakatan antara para pihak. Sifat persetujuan dalam suatu perjanjian disini haruslah tetap, bukan sekedar berunding. Persetujuan ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya. Yang ditawarkan dan dirundingkan tersebut pada umumnya mengenai syarat-syarat dan objek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat dan objek perjanjian, maka timbulah persetujuan, yang mana persetujuan ini merupakan salah satu syarat sah nya perjanjian.

1) Tujuan Perjanjian

Tujuan mengadakan perjanjian adalah untuk memenuhi kebutuhan para-para pihak tersebut, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lainnya. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan tidak dilarang oleh Undang-Undang.

2) Prestasi

Dengan adanya persetujuan, maka timbulah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi (consideration menurut hukum anglo saxon). Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

c) Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian perlu ditentukan, karena adanya ketentuan Undang-Undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh para pihak, kecuali jika para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (Akta).

d) Syarat Perjanjian

Syarat-syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

4. Jenis – Jenis Perjanjian

Perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu, meliputi :

- 1) Perjanjian dengan cuma-cuma dan perjanjian dengan beban ¹²
 - a. Perjanjian dengan cuma-cuma ialah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. (Pasal 1314 ayat (2) KUHPdata).
 - b. Perjanjian dengan beban ialah suatu perjanjian dimana salah¹³ satu pihak memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.
- 2) Perjanjian sepihak
- 3) perjanjian timbal balik perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dimana hanya terdapat kewajiban pada salah satu pihak saja.

Perjanjian timbal balik ialah suatu perjanjian yang memberi kewajiban dan hak kepada kedua belah pihak.

4) Perjanjian konsensual, formal dan riil

- a. Perjanjian konsensual ialah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

¹² Marbun B,N, Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum, Puspa Swara, Jakarta, 2009

¹³ <https://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/> diakses 1 agustus 2022 pukul 13.00 Wib

- b. Perjanjian formil ialah perjanjian yang harus dilakukan dengan suatu bentuk tertentu, yaitu dengan cara tertulis.
- c. Perjanjian riil ialah suatu perjanjian dimana selain diperlukan adanya kata sepakat, harus diserahkan.
- d. Perjanjian bernama, tidak bernama dan campuran.
 - 1. Perjanjian bernama adalah suatu perjanjian dimana Undang-Undang telah mengaturnya dengan ketentuan-ketentuan khusus yaitu dalam bab V sampai bab XIII KUHPerdara ditambah titel VIIA.
 - 2. Perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang tidak diatur secara khusus
 - 3. Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai perjanjian yang sulit dikualifikasikan.

Perjanjian Non *Obligatoir*

Perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu, terdiri :

- 1. *Zakelijk overeenkomst*, adalah perjanjian yang menetapkan dipiindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Misalnya balik nama hak atas tanah
- 2. *Bevinds overeenkomst* adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu
- 3. *Liberatoir overeenkomst* adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.

4. *Vaststelling overenkomst* adalah perjanjian untuk mengakhiri keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum di antara para pihak.

Perjanjian yang dilarang berdasar Undang-Undang No.5 Tahun 1999

1. Perjanjian bersama dan (*Oligopoli* dan *Monopoli*) kegiatan yang mengarah pada penguasaan pangsa pasar.
2. Perjanjian bersama untuk menetapkan harga (*Price Fixing*/penetapan harga).
3. Perjanjian yang mengakibatkan diskriminasi harga (*Price Discrimination*/ (satu atau beberapa pembeli mendapatkan harga lebih rendah diskriminasi harga) atau lebih tinggi dari lainnya.
4. Perjanjian dan kegiatan penetapan harga di bawah (Jual rugi/*Predatory* harga pasar (jual rugi), untuk menyingkirkan pesaing *Pricing*.
5. Perjanjian harga secara vertikal (pemasok menetapkan *Resale Price Maintenance* harga jual dan dilarang menurunkan harga).
6. Perjanjian (*horizontal*) pembagian wilayah pasar (pembagian wilayah pasar) (contoh dulu : Asosiasi Semen).
7. Perjanjian melakukan boikot yang menghalangi (Boikot) pelaku usaha lain masuk pasar.
8. Perjanjian (*horizontal*) untuk menetapkan/ (Kartel) mempengaruhi harga, produksi dan pemasaran.

9. Perjanjian membentuk gabungan usaha (lebih besar) (*Trust*) untuk memperkuat anggota pelaku perjanjian, mengontrol produksi dan pemasaran.

10. Perjanjian (*vertikal*) untuk (*Oligopsoni*) menguasai pembelian dengan mengendalikan harga dan kuantitas pembelian. (Contoh: Indikasi awal terlihat dari kontrol pabrik rokok atas gudang-gudang pembelian yang cenderung merugikan petani tembakau).

11. Perjanjian integrasi vertikal penguasaan produksi berangkai/ sejenis. (Contoh: impor gandum, pengolahan gandum, dst).

12. Perjanjian tertutup hanya menerima dan memasok (*Exclusive* kepada pihak tertentu. *dealing*).

13. Perjanjian dengan pihak luar negeri yang mengakibatkan praktik monopoli.

e. Berakhirnya Perjanjian.

Terpenuhinya prestasi atau syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, dalam BAB IV Pasal 1381 KUHPerdara disebutkan tentang hapusnya perikatan atau berakhirnya perjanjian yaitu :

1. Karena pembayaran

2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

3. Karena pembaharuan utang

4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
5. karena pencampuran utang
6. Karena pembebasan utang
7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan
10. Karena kadaluarsa¹⁴.

B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Selain menurut batasan

¹⁴<https://dinlawgroup.com/perjanjian-atau-kontrak-menurut-perundang-undangan/>
diakses Selasa 2 Agustus 2022, pukul 13.50 Wib

yuridis beberapa sarjana juga memberikan pendapatnya terhadap perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. M.Yahya Harahap “Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.”
2. Wirjono Prodjodikoro “Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik”

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu. Beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu :¹⁵

¹⁵ *Op. Cit*, hlm 235

- a. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.
- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUHPerdara). Hak untuk menikmati barang.
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka itu tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila seorang diserahi suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar apapun maka yang terjadi adalah suatu

perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa-menyewa. Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya dalam satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat Undang-Undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun dan sebagainya. Dalam penafsiran yang demikian itu menurut pendapat memang tepat suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579 yang hanya dapat kita mengerti dalam alam pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada ¹⁶perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Teranglah bahwa Pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi apabila menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu

¹⁶ *Ibid*, hlm 238-239

tertentu, ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W 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. Tentang harga sewa kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa baraaang dan jasa¹⁷. Sebagaimana yang telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan namun keadaan sosial ekonomi Indonesia telah menunjukan pada kita semua bahwa sebagian besar aktivitas dunia usaha di Indonesia dilakukan oleh pelaku usaha yang menyandarkan diri pada ketentuan Buku II dan Buku III KUHPerdara. Hal ini membuat kita mau tidak mau harus mengakui bahwa beberapa bagian dari ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara, khususnya yang berkaitan dengan aktivitas dunia usaha, yang bersandar pada Buku III KUHPerdara ternyata sangat relevan bagi kehidupan dan aktivitas dunia bisnis dewasa ini

Bahkan boleh dikatakan bahwa konsep mengenai kegiatan dunia usaha saat ini tidak dapat dilepaskan dari ketentuan-ketentuan yang memaksa dan yang masih berlaku. Perlu dicatat bahwa banyak ketentuan dalam Buku II yang sudah dinyatakan tidak berlaku, khususnya yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah, sebagaimana telah di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria

¹⁷ *Ibid*, hlm. 40

No.5 Tahun 1960. Meskipun dikatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang-Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu tetapi sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama perihal sewa tertulis diatur dalam Pasal 1670 dan perihal yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571. Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek khususnya sewa menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah

1. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. Pihak yang menyewakan pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan
- b. Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan

Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, ¹⁸pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*Jachtrecht*)

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.220

hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Perjanjian sewa menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Prof. Subekti, S.H yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa. Jadi objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud

2. Hak dan kewajiban para penyewa dalam sewa menyewa

Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

1). Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu : ¹⁹

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdata)
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata)
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata)
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata)
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata)

2). Hak dan kewajiban pihak penyewa. Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri

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

b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara). Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi

C. Tinjauan Umum Tentang *Purchasing Order (PO)*

Purchase Order (PO) merupakan istilah dalam dunia accounting atau administrasi pada umumnya yang dapat diartikan sebagai sebuah dokumen komersial yang diterbitkan oleh perusahaan yang bertindak selaku pembeli untuk memperoleh barang atau jasa yang dibutuhkan dari *supplier* atau *vendor* selaku penjual.

Apabila suatu perusahaan telah mengirimkan *Purchase Order (PO)* yang telah di otorisasi oleh petugas perusahaan yang berwenang dan pihak penjual telah menyetujuinya dengan menandatangani *Purchase Order (PO)* yang diterimanya maka secara langsung kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan perjanjian sesuai dengan isi dari *Purchase Order (PO)* itu sendiri. Sehingga *Purchase Order (PO)* dapat dijadikan sebagai alat bukti di dalam persidangan apabila terjadi sengketa atau salah satu pihak mangkir di dalam melaksanakan kewajibannya

Pada dasarnya *Purchase Order (PO)* berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Tanggal *Purchase Order (PO)*
2. Nomor *Purchase Order (PO)*
3. Nama Supplier atau Vendor

4. Nama dan kode barang/jasa yang dipesan
5. Deskripsi barang/jasa yang dipesan
6. Spesifikasi barang/jasa yang dipesan
7. Jumlah barang/jasa yang dipesan
8. Jumlah harga satuan barang/jasa yang dipesan
9. Jumlah total harga pesanan
10. Tanggal pengiriman
11. Cara atau termin pembayaran.

Dan yang menentukan valid atau tidaknya suatu *Purchase Order* (PO) maka dapat dilihat dari lengkap atau tidaknya pengisian *Purchase Order* (PO) yaitu :

1. Adanya Kop perusahaan
2. Stempel/Cap Perusahaan
3. Tanda Tangan pimpinan perusahaan atau pihak yang diberi wewenang

Dengan demikian di dalam *Purchase Order* (PO) harus tertulis secara lengkap informasi yang diinginkan pembeli tentang barang yang dipesan, jumlahnya, harganya baik harga satuan maupun harga total, kapan barang dikirim, tujuan barang, cara pembayaran, syarat penyerahan barang, volume dan catatan lain jika ada. Terkait dengan metode pembayaran, mekanisme yang biasa dilakukan adalah dengan menyampaikan metode pembayaran secara tertulis bersamaan dengan penawaran awal, dimana pada saat pengajuan penawaran harga dari penjual biasanya dicantumkan syarat dan kondisi pembayaran (*Term of Condition*), waktu pembayaran (*Terms of Payment*), waktu pengiriman

(*Terms of Delivery*) dan lain sebagainya yang diperlukan dalam pengajuan surat penawaran. Apabila pembeli menyetujui harga dan metode pembayaran, maka selanjutnya pembeli akan menerbitkan *Purchase Order* (PO) dengan mencantumkan hal-hal yang telah disepakati. Dan dari *Purchase Order* (PO) tersebut yang kemudian menjadi acuan bagi penjual untuk menagih pembayaran kepada pembeli. Di dalam *Purchase Order* (PO) tidak terdapat kesepakatan mengenai metode pembayaran, maka pembeli harus membayar ditempat ketika barang tersebut diserahkan oleh Penjual. Hal ini sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 1514 KUHPerdara, yaitu :

“Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan”

Purchase Order (PO) memiliki kedudukan yang sama seperti Akta Perjanjian lainnya, dimana di dalam *Purchase Order* (PO) ada Hak dan Kewajiban yang mengikat bagi pihak Penjual dan pihak Pembeli, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1506 K/Pdt/2002 tanggal 23 September 2004 yang sudah tersebar luas di publik, menyebutkan bahwa

“Purchase Order yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri merupakan kesepakatan sehingga berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak”.

D. Tinjauan Umum Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari ingkar janji yang berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*”, yang artinya “ tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena Undang-Undang yang artinya prestasi buruk “. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan pihak lain dirugikan. Wanprestasi adalah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), diluar kemampuan debitur

1. Bentuk Wanprestasi

Menurut J. Satrio “debitur dapat dikatakan adalah wanprestasi apabila debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”²⁰. Pasal 1238 KUH Perdata berbunyi : “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” perlu memperingatkan debitur agar kiranya ia memenuhi prestasi

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, 1993, Hlm, 122

Wanprestasi dapat berupa :

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- 3) Terlambat memenuhi prestasi
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan

Apabila seseorang dalam perjanjian tidak melakukan prestasi atau tidak melaksanakan apa yang seharusnya dilakukan dalam perjanjian maka disebut wanprestasi. Pihak yang melakukan wanprestasi harus mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan dan juga kerugian yang diakibatkan karena wanprestasi. Bentuk-bentuk dari wanprestasi yang terdiri dari :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Artinya pihak debitur tidak melakukan apa yang seharusnya dilaksanakan dalam perjanjian yang telah disepakati sebelumnya atau tidak terpenuhi perjanjian yang telah ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak melakukan apa yang semestinya dilakukan atau tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya atau debitur terlambat dalam memenuhi prestasi dari waktu yang telah disepakati sebelumnya.

2. Akibat Hukum

Wanprestasi juga mempunyai akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi antara lain :²¹

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata)²². Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- b. Dalam perjalanan timbal balik atau bilateral, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Resiko beralihnya kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdato). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkirakan dimuka hakim. Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata) ini berlaku untuk semua perikatan.

Debitur wajib membayar ganti rugi, ganti rugi yang dapat dituntut setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi yang tersebut dalam perjanjian

²¹ Subekti, *Op. Cit*, hlm 45-53

²² Niru Anita Sinaga. *Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Volume 10 No. 1, September 2019, halaman 17

(Pasal 1243 KUH Perdata). Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga (Pasal 1244 s.d 1246 KUH Perdata)

- a. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

Ganti rugi harus mempunyai hubungan langsung atau hubungan kausal dengan ingkar janji (Pasal 1248 KUHPdata) dan kerugian dapat diduga atau sepatutnya diduga pada saat waktu perikatan dibuat. Ada kemungkinan bahwa ingkar janji (wanprestasi) itu terjadi bukan hanya karena kesalahan debitur, tetapi juga terjadi karena keadaan memaksa. Kesengajaan adalah perbuatan yang diketahui dan dikehendaki. Kelalaian adalah perbuatan yang mana sipembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Terhadap debitur baru dapat dimintakan ganti rugi jika wanprestasi tersebut bukan dikarenakan oleh alasan yang tergolong ke dalam *force majeure*, *force majeure* yang berarti “kekuatan yang lebih besar” adalah suatu kejadian yang terjadi diluar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindari sehingga suatu kegiatan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, yaitu dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Karena sebab-sebab yang tidak terduga

Menurut Pasal 1244, jika terjadi hal-hal yang tidak terduga yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak, hal tersebut

bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak, melainkan termasuk kedalam kategori *force majeure*, yang pengaturan hukumnya lain sama sekali. Kecuali jika debitur beritikad jahat, dimana dalam hal ini debitur tetap dimintakan tanggung jawabnya

b. Karena keadaan memaksa

Sebab lain mengapa seseorang debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atau tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa

c. Karena perbuatan tersebut dilarang

Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan debitur ternyata dilarang (oleh perundang-undangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1245 KUH Perdata)

D. Upaya Hukum Litigasi dan Non Litigasi

1. Upaya Hukum Litigasi (Pengadilan)

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim dengan cara mengajukan perlawanan terhadap putusan pengadilan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari yang terhitung sejak dikeluarkannya

putusan tersebut²³. Pada dasarnya tidak ada perbedaan yang signifikan terkait upaya hukum dalam acara perdata maupun dalam acara pidana. Dalam hukum acara perdata terbagi menjadi dua macam upaya hukum, yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa

a. Upaya Hukum Biasa

Upaya hukum biasa adalah upaya yang diajukan untuk melawan putusan hakim dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dapat menghentikan atau menangguhkan pelaksanaan putusan untuk sementara waktu. Upaya hukum biasa dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu :

1) Perlawanan (*verzet*)

Upaya hukum *verzet* atau perlawanan merupakan salah satu upaya hukum biasa yang dapat di ajukan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak untuk melawan suatu putusan *verstek*. Menurut Pasal 125 H.I.R, putusan *verstek* merupakan putusan yang dijatuhkan tanpa kehadiran dari tergugat atau orang yang mewakilinya tanpa alasan yang sah dan dapat dibenarkan

Pihak tergugat yang tidak hadir dalam putusan *verstek* dapat mengajukan upaya hukum perlawanan atau *verzet* kepada Pengadilan. Dalam hal ini pihak terlawan yang dahulu sebagai penggugat, dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang dapat mengajukan upaya hukum banding.

²³ Rento Wulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2009), hal. 106

Upaya hukum *verzet* dapat diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan *verstek* itu diberitahukan kepada tergugat

b. Banding

Upaya Hukum Banding merupakan hak terdakwa dan hak dari Jaksa Penuntut Umum. Menurut P. Van Bemmelen, upaya hukum banding adalah suatu pengujian terhadap ketepatan dari putusan tingkat pertama untuk disangkal kebenarannya. Andi Hamzah mengatakan bahwa upaya hukum banding adalah hak terdakwa dan penuntut umum untuk menolak putusan pengadilan dengan tujuan untuk meminta ulang dengan pengadilan yang lebih tinggi, serta untuk memeriksa ketepatan substansi penerapan hukum dalam putusan pengadilan tingkat pertama

Berdasarkan Pasal 67 KUHP, terdakwa atau penuntut umum berhak untuk meminta banding terhadap putusan pengadilan tingkat pertama kecuali terhadap putusan bebas, lepas dari segala tuntutan hukum yang menyangkut masalah ketepatan penerapan hukum dalam putusan pengadilan

Seiring dengan berkembangnya waktu pada saat ini terhadap putusan bebas pun dapat diajukan banding. Terhadap putusan bebas tersebut dapat dimintakan upaya banding oleh Jaksa Penuntut Umum dengan alasan bahwa putusan bebas atau *vrijspraak* tersebut bukanlah merupakan bebas murni Permohonan banding terhadap putusan bebas akan dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi jika Jaksa Penuntut Umum dapat membuktikan bahwa terdapat ketidak tepatan dalam putusan yang dijatuhkan di pengadilan tingkat pertama

Menurut Yahya Harahap, tujuan dari upaya hukum banding adalah untuk memeriksa dan memperbaiki kekeliruan yang terjadi pada putusan tingkat pertama, mencegah penyalahgunaan wewenang jabatan, dan untuk pengawasan terhadap keseragaman dan keadilan dalam penegakkan hukum. Permohonan banding yang biasanya diajukan oleh terpidana dan penuntut umum apabila terjadi kekeliruan dalam putusan tingkat pertama yang tidak sesuai dengan rasa keadilan, maka dari itu diperlukan lembaga banding yang dipegang oleh Pengadilan Tinggi untuk dapat memeriksa kekeliruan tersebut

Permohonan banding yang diajukan ke Pengadilan Tinggi dapat menimbulkan berbagai akibat hukum, diantaranya adalah :

- a) Putusan menjadi mentah kembali. Maksud dari putusan yang mentah kembali adalah putusan tersebut menjadi tidak memiliki arti dan kekuatan hukum yang mengikat, formalitas dari putusan tersebut tetap ada, tetapi nilai dari isi putusan tersebut lenyap.
- b) Seluruhnya menjadi tanggung jawab yuridis dari Pengadilan Tingkat Banding. Pengadilan Tinggi bertanggung jawab sejak tanggal permohonan banding diajukan, sepanjang permohonan banding tidak dicabut kembali. Peralihan tanggungjawab tersebut meliputi barang bukti dan penahanan, maka setelah itu pengadilan tingkat pertama tidak memiliki wewenang apapun
- c) Putusan pengadilan yang di banding tidak memiliki kekuatan eksekusi. Hilangnya daya eksekusi dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut karena

putusan tersebut sudah tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak

Pada dasarnya proses dan tenggang waktu pengajuan banding sama dengan kasasi. Menurut Pasal 46 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, tenggang waktu untuk mengajukan banding dan kasasi adalah 14 (empat belas) hari setelah putusan yang dimaksud disampaikan kepada pemohon. Dalam memutus perkara banding, pengadilan harus mempertimbangkan apakah ada kelalaian atau kekeliruan dalam penerapan hukum acara pada pengadilan tingkat pertama. Pengadilan Tinggi dengan keputusan dapat memerintahkan pengadilan tingkat pertama untuk memperbaiki atau Pengadilan Tinggi dapat memperbaikinya sendiri. Jika perlu Pengadilan Tinggi dapat membatalkan penetapan dari pengadilan tingkat pertama sebelum putusan dari Pengadilan Tinggi dijatuhkan

Setelah mempertimbangkan pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tinggi dapat memutuskan untuk menguatkan putusan tingkat pertama, mengubah atau membatalkan putusan tingkat pertama dan mengadakan putusan sendiri

c. Kasasi

Perkataan Kasasi berasal dari bahasa Prancis "*cassation*" yang artinya adalah memecah atau membatalkan. Berdasarkan ketentuan Pasal 24A ayat (1) UUD 1945 kasasi merupakan alat hukum yang merupakan wewenang dari Mahkamah Agung. Kasasi bertujuan untuk memeriksa kembali dari putusan putusan terdahulu. Putusan terdahulu yang dimaksud adalah putusan yang telah

menempuh jalur banding maupun putusan tingkat akhir dari semua lingkup peradilan. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, alasan mengajukan untuk mengajukan upaya hukum kasasi adalah sebagai berikut :²⁴

- a) Tidak berwenang dan melampaui batas. Yang dimaksud adalah terkait kewenangan kompetensi relatif dan absolut pengadilan yang memeriksa perkara yang diajukan, dan pengadilan melampaui batas mengabulkan gugatan melebihi daripada surat gugatan
- b) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku. Maksudnya adalah kesalahan menerapkan hukum baik hukum formil maupun hukum materil, sedangkan melanggar hukum adalah penerapan hukum yang dilakukan oleh hakim pengadilan tingkat pertama dan banding *Judex facti* salah atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau dapat juga diinterpretasikan penerapan hukum tersebut tidak tepat dilakukan oleh *judex facti*. Mahkamah Agung adalah *judex juris* sebagai pemeriksa penerapan hukum dari *judex factie*.
- c) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Contohnya dalam suatu putusan tidak terdapat irah-irah

²⁴ Yahya Harahap, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksa Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hal.233

Upaya hukum kasasi merupakan upaya hukum tingkat akhir yang dalam wewenangnya di kuasai oleh Mahkamah Agung. Tujuan dan fungsi dari peradilan kasasi adalah untuk mengoreksi kesalahan dari peradilan dibawahnya yaitu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi terkait kesalahan prosedur (*procedural error*), kesalahan mengenai fakta (*factual error*), serta kesalahan penerapan hukum (*error in the application of law*). Upaya hukum kasasi juga berfungsi sebagai pencegahan terhadap penyalahgunaan wewenang

b. Upaya Hukum Luar Biasa

Upaya hukum luar biasa merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan-putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan sudah tidak dapat diubah lagi. Karena sifatnya yang luar biasa menjadikan upaya hukum peninjauan kembali memiliki tata cara dan regulasi yang sangat ketat dan hanya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang²⁵. Upaya hukum luar biasa pada dasarnya tidak menunda eksekusi yang dimana dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1) Upaya Hukum Peninjauan Kembali (*Request Civil*) Upaya hukum Peninjauan Kembali adalah suatu upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang kalah dalam suatu perkara untuk membuka kembali putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap²⁶

²⁵ Bambang Sugeng dan Sujayadi, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2011, hal. 98

²⁶ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hal. 47

Berdasarkan Pasal 28 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyatakan bahwa upaya hukum peninjauan kembali merupakan wewenang penuh dari Mahkamah Agung. Putusan yang dijatuhkan dalam tingkat kasasi dan putusan yang dijatuhkan diluar hadirnya tergugat (*verstek*) serta yang tidak lagi terbuka kemungkinan untuk mengajukan perlawanan, dapat ditinjau kembali atas permohonan orang yang pernah menjadi salah satu pihak di dalam perkara yang telah diputus dapat dimintakan peninjauan kembali untuk diperiksa oleh Mahkamah Agung (Pasal 385 RV). Untuk itu *request civil* yang diatur dalam Pasal 385-401 RV, tidak lain adalah peninjauan kembali suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap

Upaya hukum Peninjauan Kembali hanya dapat diajukan 1 (satu) kali, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Sifatnya tidak menangguhkan atau menghentikan eksekusi atau pelaksanaan putusan. Permohonan Peninjauan Kembali dapat dicabut selama belum diputus, tetapi apabila sudah dicabut maka tidak dapat diajukan kembali

Terkait frasa satu (1) kali dalam permohonan Peninjauan Kembali diperkuat oleh Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mana berbunyi: “Terhadap putusan Peninjauan Kembali tidak dapat dilakukan Peninjauan Kembali”. Diperkuat lagi oleh *Reglement op de Rechtsvordering* (RV) atau Reglemen Acara Perdata Bab XI Tentang Peninjaun Kembali Pasal 400 yang berbunyi “Setelah mengajukan

peninjauan kembali, entah itu diterima atau tidak, maka tidak dapat diajukan peninjauan kembali yang kedua, baik terhadap putusan yang diberikan dalam peninjauan kembali maupun terhadap putusan sesudah putusan peninjauan kembali itu diterima dalam pokok perkaranya”

Alasan untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diantaranya adalah :

- a) Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu
- b) Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan
- c) Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut
- d) Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa pertimbangan sebab-sebabnya
- e) Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain
- f) Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata

Pengajuan permohonan peninjauan kembali dengan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan atau ahli warisnya dan dapat juga diajukan oleh kuasa hukum yang diberi surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan atau permohonan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasannya yang sah yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum permohonan peninjauan kembali. Proses pengajuan peninjauan kembali selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari dan dapat juga diajukan secara lisan di hadapan ketua pengadilan atau hakim yang ditunjuk oleh ketua pengadilan

2) Perlawanan Pihak Ketiga (*derdenverzet*)

Berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara, pada dasarnya pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga, akan tetapi berdasarkan Pasal 378 Rv, apabila pihak ketiga merasa hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa. Jika perlawanan tersebut dikabulkan, maka putusan yang bertentangan itu diperbaiki jika putusan tersebut benar-benar merugikan pihak ketiga tersebut

2. Upaya Hukum Non Litigasi (Penyelesaian sengketa diluar pengadilan)

Alternative dispute resolution (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) merupakan upaya penyelesaian sengketa di luar litigasi (non litigasi).

Dalam ADR/APS terdapat beberapa bentuk penyelesaian sengketa, bentuk ADR/APS dalam Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.

1) Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat “personal” antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya. Marwan dan Jimmy P, menjelaskan arti konsultasi, sebagai berikut:

“Permohonan nasihat atau pendapat untuk menyelesaikan suatu sengketa secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa kepada pihak ketiga”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa konsultasi adalah permintaan pendapat kepada pihak ketiga (konsultan) terkait sengketa yang dihadapi.

2) Negosiasi

Negosiasi sebagai 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. Penyelesaian sengketa sepenuhnya dikontrol oleh para pihak, sifatnya

informal, yang dibahas adalah berbagai aspek, tidak hanya persoalan hukum saja. Dalam praktik, negosiasi dilakukan karena 2 (dua) alasan, yaitu:

- a. Untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri, misalnya dalam transaksi jual beli, pihak penjual dan pembeli saling memerlukan untuk menentukan harga, dalam hal ini tidak terjadi sengketa
- b. Untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul di antara para pihak

Dengan demikian, dalam negosiasi, penyelesaian sengketa dilakukan sendiri oleh pihak yang bersengketa, tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.

3) Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa dengan intervensi pihak ketiga (*konsiliator*), dimana konsiliator lebih bersifat aktif, dengan mengambil inisiatif menyusun dan merumuskan langkah-langkah penyelesaian, yang selanjutnya ditawarkan kepada para pihak yang bersengketa. Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan, maka pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa. Meskipun demikian *konsiliator* tidak berwenang membuat putusan, tetapi hanya berwenang membuat rekomendasi, yang pelaksanaannya sangat bergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa sendiri.

4) Mediasi

Pengertian mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan dibantu oleh pihak ketiga (mediator) yang netral/tidak memihak. Peranan mediator adalah sebagai penengah (yang pasif) yang memberikan bantuan berupa alternatif-alternatif penyelesaian sengketa untuk selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa. Dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi diberikan arti sebagai cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Peran mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa dengan cara tidak memutus atau memaksakan pandangan atau penilaian atas masalah-masalah selama proses mediasi berlangsung.

5) Penilaian Ahli

Pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis sesuai dengan bidang keahliannya.

6) Arbitrase

Berbeda dengan bentuk ADR/APS lainnya, arbitrase memiliki karakteristik yang hampir serupa dengan penyelesaian sengketa adjudikatif. Sengketa dalam arbitrase diputus oleh arbiter atau majelis arbiter yang mana putusan arbitrase tersebut bersifat *final and binding*. Namun demikian, suatu putusan arbitrase baru dapat dilaksanakan apabila putusan tersebut telah didaftarkan ke Pengadilan Negeri (lihat Pasal 59 ayat (1) dan (4) UU No.30/1999). Dalam hal

para pihak sepakat untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka sengketa tidak dapat diselesaikan melalui pengadilan

