

### **BAB III**

#### **GAMBARAN CONTOH KASUS WANPRESTASI SEWA MENYEWA ALAT PERANCAH (STEGER) DI INDONESIA**

##### **A. Contoh Kasus Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) antara Cv Subur Jaya Sakti sebagai yang menyewakan dan Cv Multi Abadi Sarana sebagai penyewa**

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

CV Multi Abadi Sarana yang berlokasi di Jl. Akasia 1B No 68 Komplek Taman Lagadar Kabupaten Bandung adalah perusahaan bidang kontraktor yang telah lama berdiri dan berpengalaman dalam pembangunan dan renovasi gedung. Kronologi kasus wanprestasi ini terjadi bermula saat CV Multi Abadi Sarana mendapatkan tender untuk pembangunan perluasan parkir Universitas Pendidikan Indonesia di Kota Bandung, dan sangat membutuhkan alat perancah untuk mempercepat proses pembangunannya, melalui perwakilannya CV Multi Abadi Sarana meminta CV Subur Jaya Sakti untuk dapat bekerja sama dengan

menyewakan alat perancah melalui pesanan *Purchasing Order (PO)* tertanggal 4 September 2019 yang dibuat oleh CV multi abadi sarana dan dikirimkan kepada CV subur jaya sakti sebagai pemilik alat perancah. Pada tanggal 5 September 2019 kesepakatan pun terjadi, kedua belah pihak menyetujui untuk melakukan sewa menyewa alat perancah, dimana CV Multi Abadi Sarana sebagai pihak penyewa dan CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan dan kesepakatan ini tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa No.001/SJS/0919/2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak serta *Purchasing Order* No. 023/MAS-Kontruksi/RP/IX/19 yang hanya ditandatangani oleh pihak penyewa saja. Dengan rincian pesanan alat perancah sebanyak 4.484 Pieces ( satuan ) yang bermacam-macam bentuk dan kegunaannya sesuai dengan *Purchasing Order* yang dibuat oleh pihak penyewa, dengan harga sewa Rp 26.158.684 yang harus dibayarkan CV Multi Abadi Sarana sebagai pihak penyewa setiap 1 bulan pemakaian jasa sewa alat perancah setelah invoice pihak yang menyewakan diterima oleh pihak penyewa berdasarkan Pasal 4 surat perjanjian sewa, nilai harga sewa perbulan sewa bisa saja berubah, sebab akan mengikuti banyak atau berkurangnya alat perancah yang digunakan sebab sewaktu-waktu pihak penyewa bisa saja meminta menambah banyaknya alat perancah ataupun bisa mengurangi banyaknya alat perancah dengan cara mengembalikan alat perancah ke pihak yang menyewakan, dan dengan ketentuan tambahan di pasal 6 surat perjanjian sewa, “apabila alat perancah hilang atau rusak maka pihak penyewa akan bertanggung jawab sepenuhnya”. Pasal 5 surat perjanjian sewa menentukan

lamanya waktu penyewaan alat perancah adalah 3 bulan terhitung sejak alat perancah tersebut diterima oleh pihak penyewa dengan ketentuan tambahan bila pihak penyewa masih membutuhkan alat perancah setelah berakhirnya 3 bulan masa sewa maka surat perjanjian sewa dibuat ulang .

Tanggal 6 September sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, CV Subur Jaya Sakti mengirimkan alat perancah yang telah dipesan oleh CV Multi Abadi Sarana ke alamat yang sesuai dengan alamat yang tertera di *Purchasing Order*. Setelah 1 bulan berlalu sejak kesepakatan ditandatangani, kerja sama sewa menyewa alat perancah kedua belah pihak berjalan dengan baik. Terlihat hak dan kewajiban para pihak telah terlaksana, pihak penyewa menikmati jasa dari pihak yang menyewakan, pengerjaan proyek perluasan parkir pun dirasa lebih mudah dan terbantu dengan alat perancah, begitu juga sebaliknya pihak yang menyewakan pun menikmati hasil dari jasa sewa dengan menerima uang dari pihak penyewa sesuai dengan nilai sewa yang telah disepakati

Menurut kajian penulis perjanjian sewa-menyewa diatas ini telah sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerdara. Hak dan kewajiban kedua belah pihak telah terpenuhi dan pelaksanaan dari isi perjanjian telah berjalan dengan baik

Pada periode sewa bulan berikutnya timbul masalah yang tidak diharapkan kedua belah pihak, pihak penyewa CV Multi Abadi Sarana tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak membayar jasa sewa yang telah disepakati kedua belah pihak dengan alasan belum mempunyai cukup uang untuk membayar, dan begitu juga ke bulan-bulan berikutnya. Dari keseluruhan lamanya sewa

alat perancah yaitu 8 bulan dengan total nilai harga sewa Rp 222.472.983 yang harus dibayar ke CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan (telah termasuk biaya penambahan alat perancah dan biaya mobilisasi), pihak penyewa hanya membayar 1 bulan saja yang tentu hal ini menjadi kerugian bagi pihak yang menyewakan sebab pihak penyewa telah lalai dan ingkar janji serta tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan surat perjanjian sewa yang telah dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak.

Menurut J. Satrio “debitur dapat dikatakan adalah wanprestasi apabila debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya “. Pasal 1238 KUHPerdara Apabila seseorang dalam perjanjian tidak melakukan prestasi atau tidak melaksanakan apa yang seharusnya dilakukan dalam perjanjian maka disebut wanprestasi

Jika dikaitkan dengan kasus diatas, penjelasan Pasal 1238 KUHPerdara terlihat jelas bahwa pihak penyewa CV Multi Abadi Sarana dapat dikatakan melakukan wanprestasi karena telah lalai untuk memenuhi kewajibannya. Pihak yang menyewakan alat perancah yaitu CV Subur Jaya Sakti sangat dirugikan dan mengharapkan adanya solusi untuk menyelesaikan permasalahan ini dan selalu menghubungi pihak penyewa agar segera melunasi hutang yang menjadi kewajibannya, CV Subur Jaya Sakti menginginkan permasalahan ini diselesaikan dengan jalur musyawarah atau non litigasi dengan alasan jika permasalahan ini dibawa ke ranah pengadilan (litigasi) akan banyak memakan waktu, biaya, tenaga dan juga akan banyak pihak-pihak serta rekan bisnis atau

orang lain yang mengetahui, tetapi tidak menutup kemungkinan kalau jalur musyawarah atau non litigasi tidak adanya titik temu maka jalan terakhir adalah jalur peradilan, karena hal ini sesuai dengan Pasal 6 surat perjanjian sewa, dan itu pasti akan dilakukan pihak yang dirugikan bila tidak ada lagi upaya yang dapat dilakukan.

Dalam kurun waktu yang lama CV Subur Jaya Sakti terus melakukan upaya penekanan dan penegasan kepada CV Multi Abadi Sarana dengan cara mediasi dan negosiasi agar masalah ini dapat terselesaikan dengan baik. Tanggal 21 April 2021 akhirnya CV Multi Abadi Sarana mau bermediasi dan bernegosiasi dengan CV Subur Jaya Sakti untuk dapat menyelesaikan hutang piutangnya. Tertuang dalam Surat Berita Acara dan terlampir surat pernyataan pelunasan hutang piutang yang dibuat oleh CV Multi Abadi Sarana dan ditandatangani kedua belah pihak serta diketahui oleh saksi yang dipercaya kedua belah pihak, maka kedua belah pihak bersepakat CV Multi Abadi Sarana sebagai pihak penyewa alat perancah (steger) membayar Rp. 140.000.000.- kepada pihak yang menyewakan yaitu CV Subur Jaya Sakti, kedua belah pihak sepakat berdamai dan menyelesaikan permasalahan ini tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Dari kasus diatas penulis beranggapan bahwa mediasi dan negosiasi dalam perkara perdata umum dapat menyelesaikan permasalahan wanprestasi tanpa harus melalui jalur peradilan dinilai sudah tepat karena penyelesaian sengketa melalui perdamaian jauh lebih efektif dan efisien, M. Yahya harahap mengatakan penyelesaian perkara melalui perdamaian, apakah itu dalam bentuk

mediasi, konsiliasi expert determination, atau mini trial mengndung berbagai keuntungan subtansial dan psikologis<sup>1</sup>.

**B. Contoh Kasus Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) antara CV Subur Jaya Sakti sebagai yang menyewakan dan PT Goesar Tiga Putra sebagai penyewa**

Kasus ini bermula ketika PT Goesar Tiga Putra perusahaan yang bergerak dibidang kontraktor pembangunan yang beralamat di Komplek Billy Moon Jl.Janur Blok CH 3 No.12 Pondok Kelapa Jakarta Timur membangun rumah susun penjaringan di Jl.Tanjung Wangi No.46 Rt 012 Rw 006 Kecamatan penjaringan Jakarta Utara, demi melancarkan dan mempercepat pembangunan rumah susun tersebut, PT Goesar Tiga Putra meminta bantuan kepada CV Subur Jaya Sakti perusahaan yang bergerak dibidang penyewaan atau rental alat perancah (steger) yang beralamat di Jl.Soekarno Hatta Nomor 104 Kota Bandung untuk dapat menyewakan alat perancahnya, PT Goesar Tiga Putra memesan alat perancah (steger) terlebih dahulu kepada CV Subur Jaya Sakti dengan cara menerbitkan surat pemesanan melalui *Purchasing Order* dengan nomor : 043/GTP-KONTRUKSI/RP/XI/20 dan *Order Date* atau tanggal pemesanan 30-Nov-2020 dengan sistem pembayaran atau *Term Of Payment* : satu bulan pertama dimuka bulan selanjutnya 30 hari setelah invoice, dengan rincian PT Goesar Tiga Putra memesan alat perancah sebanyak 2.360 pieces/satuan dengan bermacam-macam bentuk dan kegunaannya sesuai

---

<sup>1</sup> *Ibid*, hlm, 290

dengan *Purchasing Order* yang dibuat oleh pihak penyewa, dengan harga sewa Rp 25.520.000 yang harus dibayarkan PT Goesar Tiga Putra sebagai pihak penyewa setiap 1 bulan pemakaian jasa sewa alat perancah kepada CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan. Pada tanggal 2 Desember 2021 CV Subur Jaya Sakti mengirimkan alat perancah sesuai dengan pesanan yang diminta oleh pihak penyewa pt goesar tiga putra ke alamat yang tertera di *Purchase Order*.

Setelah 1 bulan berlalu sejak alat perancah dikirimkan, maka sesuai dengan aturan pembayaran *term of payment* yang tertuang dalam *Purchase Order*, maka CV Subur Jaya Sakti mengirimkan Invoice tagihan untuk jasa 30 hari ( 1 bulan sewa alat perancah ) periode sewa 2 Desember 2020 s/d 01 Januari 2021 dan PT Goesar Tiga Putra pun melakukan kewajibannya sebagai pihak penyewa dengan melakukan pembayaran sesuai dengan harga sewa yang tertuang dalam *Purchase Order*. Begitu pula di bulan berikutnya yaitu periode 2 Januari 2021 s/d 1 february 2021 PT Goesar Tiga Putra kembali membayar kewajibannya atas sewa alat perancah kepada CV Subur Jaya Sakti sesuai waktu yang ditentukan berdasarkan surat tagihan Invoice yang sebelumnya telah dikirimkan CV Subur Jaya Sakti ke pihak penyewa yaitu PT Goesar Tiga Putra. Permasalahan pun timbul di bulan berikutnya yaitu periode 2 Februari 2021 s/d 1 Maret 2021 PT Goesar Tiga Putra sebagai pihak penyewa tidak melakukan kewajibannya dengan membayar uang sewa alat perancah ke CV Subur Jaya Sakti dan sampai ke bulan dan periode selanjutnya PT Goesar Tiga Putra tidak juga membayar sewa alat perancah dengan alasan belum ada

uang untuk membayar. Dari data yang ada di CV Subur Jaya Sakti. Pt Goesar Tiga Putra telah menunggak sewa alat perancah total 9 bulan yaitu periode pertanggal 1 maret 2021 s/d 1 November 2021, sehingga total kewajiban yang harus dibayar pihak penyewa yaitu PT Goesar Tiga Putra kepada pihak yang menyewakan yaitu CV Subur Jaya Sakti adalah Rp 181.628.625 (harga sewa per 30 hari tidak selalu tetap, dikarenakan adanya pengembalian atau penambahan sebagian alat perancah bisa terjadi kapan saja)

Dari data dan berkas yang penulis lihat langsung dikantor CV Subur Jaya Sakti, kerja sama perjanjian sewa menyewa alat perancah antara CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan alat perancah dan PT Goesar Tiga Putra sebagai pihak penyewa hanya dilengkapi *Purchase Order* dan surat jalan pengiriman barang saja dan dengan keadaan *Purchase Order* yang dibuat oleh pihak penyewa hanya di tandatangani dan di cap perusahaan oleh satu pihak saja yaitu pihak penyewa PT Goesar Tiga Putra, penulis beranggapan bagaimana nanti bila ada timbulnya perselisihan anatara kedua belah pihak, mengingat adanya putusan Mahkamah Agung Tanggal 23 september 2004, No. 1506 K/PDT/2002 Tentang Perikatan dan Perjanjian menggunakan *Purchase Order* yang berbunyi : berdasarkan pasal 1320, 1338, 1457, 1450 KUHPperdata, *Purchase Order* (PO) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri merupakan kesepakatan sehingga berlaku sebagai Undang-Undang yang mengikat kedua belah pihak

Jika melihat berdasarkan isi dari *Purchase Order* dalam hal aturan pembayaran atau *term of payment* yang berbunyi pembayaran dilakukan setelah

30 hari Invoice tagihan dari pihak yang menyewakan diterima oleh pihak penyewa yang dibuat oleh pihak penyewa yaitu PT Goesar Tiga Putra, dapat dinyatakan pihak penyewa PT Goesar Tiga Putra telah melakukan wanprestasi terhadap CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan karena lalai memenuhi kewajibannya, hal ini dapat dilihat dari Pasal 1238 KUHPerdara mengatur tentang wanprestasi

## **BAB IV**

### **ANALISIS PENYELESAIAN DAN UPAYA HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA ALAT PERANCAH (STEGER) DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

#### **A. Analisis Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Dalam setiap perbuatan hukum termasuk diantaranya perjanjian sewa menyewa, hal yang terpenting bagi terlaksananya perjanjian adalah adanya prestasi. Pada dasarnya perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi dengan itikad baik, namun apa bila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi

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. proses kerjasama yang biasa dilakukan oleh CV Subur Jaya Sakti adalah dimulai dengan adanya permintaan sewa alat perancah (steger) dari kontraktor utama, pesanan bisa dari perusahaan BUMN atau juga swasta, bentuk pesanan berupa surat *Purchasing Order* yang berisi detail mengenai jenis alat, banyaknya alat, harga sewa alat yang sudah disetujui serta tambahan lain sesuai

dengan kesepakatan kedua belah pihak dan alamat proyek yang memesan. Sebelum dikirimkan purchase order tersebut harus sudah ditanda tangani oleh manajer proyek atau manajer keuangan yang bersangkutan serta diberikan cap resmi perusahaan sebagai bukti tanda terima. CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak penyedia jasa rental alat perancah (steger), menurut kajian penulis dalam mengadakan perjanjian kepada subjek hukum lain terbagi atas surat perintah kerja (SPK) sebagai kewajiban untuk melengkapi *Purchase Order* sebagai tanda bukti perjanjian sewa alat perancah dengan BUMN, sedangkan *Purchase Order* dapat digunakan secara tunggal sebagai bukti perjanjian sewa alat perancah (steger) dengan perusahaan swasta, mengenai *Purchase Order* yang sekarang semakin masif digunakan pihak-pihak yang bertransaksi penulis beranggapan bahwa *Purchase Order* sebagai bukti telah terjadinya perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bukti tertulis yang dapat digunakan para pihak. Dalam perjanjian yang menggunakan *Purchase Order* tertulis secara lengkap informasi secara tertulis yang menyatakan bahwa telah terjadi suatu perjanjian. Setelah disepakati ketentuan sesuai perjanjian sewa menyewa diantara para pihak secara mendasar mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan diperjelas lagi dari putusan Mahkamah Agung Tanggal 23 september 2004, No. 1506 K/PDT/2002, Perikatan atau Perjanjian dalam bentuk *purchase order* berdasarkan pasal 1320, 1338, 1457, 1450 KUHPerdara, *Purchase Order* (PO) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri merupakan kesepakatan sehingga berlaku sebagai Undang-Undang yang mengikat kedua belah pihak.

Dalam kegiatan pelaksanaannya CV Subur Jaya Sakti sebagai pihak yang menyewakan alat perancah kadang menemui masalah dengan pihak penyewa, bisa saja itu dengan perusahaan BUMN ataupun perusahaan swasta, sebagai contoh ketika CV Subur Jaya Sakti bekerja sama dengan CV Multi Abadi Sarana, dimana CV Subur Jaya Sakti bersedia menyewakan alat perancahnya untuk disewa oleh CV Multi Abadi Sarana. Walaupun telah dilengkapi surat perjanjian sewa serta *Purchase Order* yang menjadi bukti perjanjian sewa alat perancah, CV Multi Abadi Sarana masih saja melakukan perbuatan wanprestasi dalam pelaksanaannya yaitu lalai atau ingkar dalam kewajibannya membayar sewa alat perancah (steger) tepat waktu sesuai dengan isi perjanjian kedua belah pihak, dengan alasan belum cukup uang untuk membayar. Tentu kerugian bagi pihak yang menyewakan yaitu CV Subur Jaya Sakti yang dalam hal ini terus melakukan usaha dengan bernegosiasi kepada pihak penyewa agar permasalahan ini dapat cepat terselesaikan dengan baik, CV Subur Jaya Sakti menempuh jalur mediasi negosiasi yang sesuai dengan bunyi Pasal 6 poin 1 tentang perselisihan yang tertuang dalam surat perjanjian sewa kedua belah pihak, dan poin 2 yang berbunyi, tetapi apabila dalam hal musyawarah tidak tercapai penyelesaian maka kedua belah pihak setuju untuk menempuh jalur hukum lewat pengadilan.

Menurut Dirut CV Subur Jaya Sakti Andriana penyewa yang melakukan keterlambatan uang sewa akan selalu di ingatkan melalui surat ataupun secara langsung datang ke pihak yang terkait untuk dapat segera melunasi biaya sewa secepatnya, hal ini dilakukan agar nantinya permasalahan ini tidak sampai ke

jalur peradilan yang menurut beliau akan memakan waktu lama, keluarnya biaya tambahan serta kerugian yang besar bagi pihak penyewa yang masih dianggap mitra perusahaan sendiri. Dan dengan itikad yang baik dalam kasus diatas, pada akhirnya CV Multi Abadi Sarana dapat menyelesaikan kewajiban piutang sewa kepada CV Subur Jaya Sakti dengan negosiasi dan musyawarah perdamaian yang tertuang pada surat berita acara dan surat pernyataan pelunasan hutang piutang tertanggal 21 April 2021 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bersengketa serta menghadirkan saksi yang disepakati kedua belah pihak.

Berbeda dengan kasus wanprestasi antara CV Subur Jaya Sakti dan PT Goesar Tiga Putra, dimana perjanjian sewa menyewa alat perancah kedua belah pihak hanya menggunakan *Purchase Order* dari pihak penyewa saja yaitu PT Goesar Tiga Putra dan tanpa dilengkapi tanda tangan kedua belah pihak serta cap perusahaan masing-masing pihak dan tanpa surat perjanjian sewa, pada dasarnya menurut penulis bahwa 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 KUHPerdara, *Purchase Order* (PO) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikat diri merupakan kesepakatan sehingga berlaku sebagai Undang-Undang yang mengikat kedua belah pihak. Dapat dikatakan perjanjian sewa diatas hanyalah sepihak atau tidak sejalan dengan putusan Mahkamah Agung diatas, tetapi dalam 11 bulan lamanya PT Goesar Tiga Putra memakai/sewa alat perancah (steger)

milik CV Subur Jaya Sakti, ada 2 bulan pembayaran yang dilakukan kepada CV Subur Jaya Sakti yaitu dibulan pertama sewa dan di bulan kedua sewa, yang artinya adalah Pt goesar tiga putra mengakui adanya sewa menyewa alat perancah (steger) milik CV Subur Jaya Sakti, walaupun tidak dapat dipastikan apakah kedepannya pihak PT Goesar Tiga Putra mau melunasi dan menyelesaikan piutangnya kepada CV Subur Jaya Sakti.

Menurut penulis dari kasus-kasus diatas, untuk mengetahui sejak kapan debitor dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara Mengenai wanprestasi dalam perjanjian apabila salah satu pihak tidak menjalankan apa yang menjadi hak dan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian, maka akan timbul wanprestasi. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka akan menimbulkan kerugian pada satu pihak lainnya. Jika wanprestasi dilakukan oleh salah satu pihak maka diselesaikan sesuai dengan yang tertera didalam perjanjian. Dalam perjanjian yang terpenting adalah kedua belah pihak melaksanakan apa yang telah di perjanjikan dan disepakati.

Menurut pengakuan dari dirut CV Subur Jaya Sakti Andriana, pihaknya mengakui lalai dan tidak teliti ketika menerima kerja sama dari PT Goesar Tiga Putra untuk sewa menyewa alat perancah, kesepakatan telah terjadi antara kedua belah pihak secara lisan dan juga secara tertulis. CV Subur Jaya Sakti hanya mempunyai bukti yaitu *Purchase Order* saja yang dinilai sangat kurang valid untuk dibuktikan, sebab hanya ditandatangani dan di cap perusahaan

hanya satu pihak saja, yaitu pihak penyewa atau pemesan. Tetapi CV Subur Jaya sakti tetap melakukan cara dengan negosiasi untuk memperjuangkan hak keperdataannya, sebab untuk menuju ke jalur peradilan dirasakan sangat sulit mengingat kurangnya bukti-bukti untuk perjanjian sewa menyewa alat perancah (steger) tersebut diatas.

Jika kedua kasus diatas dilihat dari Asas kebebasan berkontrak yang disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. 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 KUHPerdota, yaitu untuk tetap memperhatikan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum

Selain asas kebebasan berkontrak, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota 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.

Dari pemaparan dan kasus diatas menurut penulis langkah yang dilakukan oleh CV subur Jaya Sakti dalam menyelesaikan masalah wanprestasi dengan pihak penyewa melalui negosiasi atau musyawarah perdamaian dinilai tepat mengingat banyak hal yang harus dipertimbangkan jika masalah wanprestasi diselesaikan lewat jalur peradilan, tetapi tidak menutup kemungkinan bila pihak penyewa sama sekali tidak dapat merespon dengan baik peringatan dari CV Subur Jaya Sakti, maka tidak ada pilihan masalah ini di selesaikan lewat jalur peradilan, begitu yang dikatakan dirut CV Subur Jaya Sakti Andriana

M yahya harahap mengatakan, penyelesaian sengketa melalui perdamaian jauh lebih efektif dan efisien. Itu sebabnya pada masa belakangan ini, berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa keperdataan (*settlement method*) di luar pengadilan yang dikenal dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dalam berbagai bentuk, seperti : Mediasi, Negosiasi, Konsiliasi, Arbitrase, Penilaian ahli dll. Penyelesaian melalui perdamaian mengandung berbagai keuntungan seperti :

a. Penyelesaian Bersifat Formal

Penyelesaian melalui pendekatan nurani, bukan berdasarkan hukum, kedua belah pihak melepaskan diri dari kelakuan istilah hukum (legal term) kepada pendekatan yang bercorak nurani dan moral. Menjauhkan pendekatan doktrin dan asas pembuktian ke arah persamaan persepsi yang saling menguntungkan.

b. Yang Menyelesaikan Sengketa Para Pihak Sendiri

Penyelesaian tidak diserahkan kepada kemauan dan kehendak hakim atau arbiter, tetapi diselesaikan oleh para pihak sendiri sesuai dengan kemauan

mereka, karena merekalah yang lebih tau hal yang sebenarnya dan sesungguhnya atas sengketa yang dipermasalahkan.

c. Jangka Waktu Penyelesaian Pendek

Pada umumnya jangka waktu penyelesaian hanya satu atau dua minggu atau paling lama satu bulan, asal ada ketulusan dan kerendahan hati dari kedua belah pihak.

d. Biaya Ringan

Boleh dikatakan, tidak diperlukan biaya. Meskipun ada, sangat murah atau *zero cost*, hal ini merupakan kebalikan dari sistem peradilan atau arbitrase, harus mengeluarkan biaya mahal.

e. Aturan Pembuktian Tidak Perlu

Tidak ada pertarungan yang sengit antara pihak untuk saling membantah dan menjatuhkan pihak lawan melalui sistem dan prinsip pembuktian yang formil dan teknis yang sangat menjemukan seperti halnya dalam proses arbitrase dan pengadilan.

f. Proses Penyelesaian Bersifat Konfidensial

Hal lain yang perlu dicatat, penyelesaian melalui perdamaian, benar-benar bersifat rahasia atau konfidensial, penyelesaian tertutup untuk umum, yang tahu hanya mediator, konsiliator atau advisor maupun ahli yang bertindak membantu penyelesaian. Dengan demikian tetap terjaga nama baik para pihak dalam pergaulan masyarakat, tidak demikian penyelesaian melalui pengadilan. Persidangan terbuka untuk umum yang dapat menjatuhkan martabat seseorang.

g. Hubungan Para Pihak Bersifat Kooperatif

Oleh karena yang berbicara dalam penyelesaian adalah hati nurani, terjalin penyelesaian berdasarkan kerja sama, Mereka tidak menabuh genderang perang dalam permusuhan atau antagonisme, tetapi dalam persaudaraan dan kerja sama, masing-masing menjauhkan dendam dan permusuhan.

#### h. Komunikasi dan Fokus Penyelesaian

Dalam penyelesaian perdamaian terwujud komunikasi aktif antara para pihak, dalam komunikasi itu terpancar keinginan memperbaiki perselisihan dan kesalahan masa lalu menuju hubungan yang lebih baik untuk masa depan, Jadi melalui komunikasi itu, apa apa yang mereka selesaikan bukan masa lalu tapi untuk masa yang akan datang.

#### i. Hasil yang Dituju Sama Menang

Hasil yang dicari dan dituju para pihak dalam penyelesaian perdamaian, dapat dikatakan sangat luhur, sama-sama menang yang disebut *win-win solution*, dengan menjauhkan diri dari sifat egoistik dan serakah, mau menang sendiri. Dengan demikian tidak ada yang menang dan tidak ada yang kalah atau bukan winning or losing seperti penyelesaian melalui putusan pengadilan atau arbitrase.

#### j. Bebas Emosi dan Dendam

Penyelesaian sengketa melalui perdamaian, meredam sikap emosional tinggi dan bergejolak, ke arah suasana bebas emosi selama berlangsung penyelesaian maupun setelah penyelesaian dicapai. Tidak diikuti dendam dan kebencian, tetapi rasa kekeluargaan dan persaudaraan.

**B. Analisis Upaya Hukum Pihak Yang Dirugikan Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Alat Perancah (Steger) Dihubungkan Dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata**

Upaya penyelesaian sengketa wanprestasi yang terjadi antara CV subur Jaya Sakti dengan CV Multi Abadi Sarana jika dilihat berdasarkan perjanjian sewa antara kedua belah pihak akan menempuh jalur litigasi (Pengadilan), namun para pihak bebas untuk memilih jalur litigasi maupun non litigasi berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Penyelesaian sengketa wanprestasi ini dilakukan dengan cara negosiasi bertujuan untuk mencapai suatu kesepakatan dalam berbisnis. Dengan melakukan upaya negosiasi para pihak diharapkan menemukan jalan keluar dari masalah yang dihadapi bersama.

Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh CV Multi Abadi Sarana terhadap CV Subur Jaya Sakti dilakukan dengan cara non litigasi secara negosiasi dan musyawarah dirasa tepat dan memuaskan bagi para pihak dan dilakukan dengan baik dan tertutup.

Kasus wanprestasi yang dilakukan oleh PT Goesar Tiga Putra kepada CV Subur Jaya Sakti menjadi sedikit sulit untuk dapat diselesaikan mengingat kurangnya bukti-bukti perjanjian sewa menyewa alat perancah antara kedua belah pihak, Menurut penulis adapun langkah-langkah yang harus ditempuh CV subur jaya sakti untuk memperjuangkan hak keperdataannya adalah melalui upaya hukum perdata untuk mendapat keadilan. Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi

pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak berkesesuaian dengan apa yang di inginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak. Upaya hukum perdata terdiri dari upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa

#### 1. Upaya Hukum Biasa

##### a. Perlawanan/Verzet

Suatu upaya hukum terhadap putusan diluar hadirnya tergugat (putusan verstek). Dasar hukum verzet dapat dilihat di dalam pasal 129 HIR. Verzet dapat dilakukan dalam tempo/tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan-putusan verstek diberitahukan atau disampaikan kepada tergugat, karena tergugat tidak hadir

##### b. Banding

Adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan. Urutan banding menurut Pasal 21 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 mencabut ketentuan Pasal 188-194 HIR

##### c. Kasasi

Menurut Pasal 29 dan 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang

undang Nomor 5 Tahun 2004 Kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir. Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi adalah putusan banding.

## 2. Upaya Hukum Luar Biasa

### a. Perlawanan Pihak Ketiga (denderverzet)

Terjadi apabila dalam suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan dari pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Dasar hukumnya adalah 378-384 Rv dan Pasal 195 (6) HIR. Dikatakan sebagai upaya hukum luar biasa karena pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat pihak yang berperkara saja (pihak penggugat dan tergugat) dan tidak mengikat pihak ketiga. Denderverzet diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut pada tingkat pertama.

### b. Peninjauan Kembali (request civil)

apabila terdapat hal-hal atau keadaan yang ditentukan dengan Undang-Undang terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkepentingan tenggang waktu pengajuan 180 hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (Pasal 69 Undang-undang 14 Tahun 1985). Mahkamah Agung memutus permohonan peninjauan kembali pada tingkat pertama dan terakhir (Pasal 70 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985). Biasanya apabila telah terjadi wanprestasi maka langkah awal yang dapat diambil adalah melakukan somasi/teguran atas

tindakan ingkar janji tersebut. Somasi/teguran ini bermanfaat untuk mengingatkan pihak yang telah wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian.

Untuk menuntut pembatalan suatu kontrak dan ganti rugi dari debitur, pertama-tama debitur harus wanprestasi, dan wanprestasi itu terjadi karena kesalahan atau kelalaiannya. Tidak dilaksanakannya kewajiban kontrak tidak membuat debitur serta merta (otomatis) berada dalam keadaan wanprestasi. Untuk membuatnya berada dalam keadaan wanprestasi, kreditur harus melakukan langkah pendahuluan berupa penyerahan surat peringatan (somasi) kepada debitur. Dalam doktrin dan yurisprudensi, surat peringatan ini dikenal dengan somasi. Somasi yang tidak dipenuhi oleh debitur tanpa alasan yang sah akan membawa debitur berada dalam keadaan lalai, dan sejak saat itu semua akibat wanprestasi mulai berlaku terhadap debitur. Dengan terjadinya keadaan wanprestasi, maka terbitlah hak kreditur untuk menuntut pembatalan kontrak dan ganti rugi. Karena tak ada ketentuan berapa kali somasi harus diajukan, maka dalam praktek, somasi itu umumnya diajukan tiga kali yaitu: Somasi 1, Somasi 2, Somasi 3 bisa juga Somasi 1 dan Somasi 2 (Terakhir). Somasi pertama umumnya berupa peringatan yang masih bersifat soft, karena kreditur biasanya masih meyakini bahwa dengan peringatan tersebut debitur akan dengan sukarela melaksanakan isi somasi. Jika somasi pertama tak dihiraukan, atau dijawab tapi jawabannya tidak memuaskan, atau kreditur dan debitur berhasil melakukan perundingan tapi tidak mencapai kesepakatan, maka kreditur dapat melayangkan Somasi 2. Somasi 2 memberikan peringatan

yang lebih tegas dari sebelumnya, dimana kreditur telah mengarahkan wanprestasi kontrak langsung pada alternatif penyelesaian yang diharapkan.

Dalam Somasi 3, yang diajukan karena debitur tak juga memberikan penyelesaian yang memuaskan, ancaman kreditur sudah menjadi sangat tegas. Dalam somasi 3 kreditur hanya memberi dua pilihan: laksanakan atau digugat, dan jika somasi 3 ini pun tak memberi penyelesaian yang memuaskan kreditur, barulah kreditur dapat meminta pengacaranya untuk membuat surat gugatan ke pengadilan guna menuntut pembatalan kontrak dan jika kreditur memang di rugikan, sekaligus menuntut ganti ruginya (biaya, rugi dan bunga).

Somasi minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditor. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditor berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerduta dan Pasal 1243 KUHPerduta. Ganti rugi yang dapat dituntut:

- a. Debitur wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu”. (Pasal 1243 KUHPerduta). “Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga” (Pasal 1244 s.d. 1246 KUHPerduta).
- b. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.

c. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

d. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Penyelesaian suatu perkara harus adil antara hak dan kewajiban satu pihak harus sama antara hak dan kewajiban pihak yang lainnya. Sehingga jika sudah menerapkan keadilan di dalam hukum, maka dapat tercapainya suatu kepastian hukum. Kepastian hukum harus saling menguntungkan bagi pihak-pihak yang terkait. Kepastian hukum tidak dapat merugikan berbagai pihak-pihak. Sehingga kepastian hukum harus seimbang. Sehingga perkara tersebut dapat dipertanggung jawabkan hukumnya. Dari penyelesaian perkara tersebut juga tidak menyampingkan kemanfaat dari semua antar pihak. Bila keputusan itu merangkum Keadilan, Kepastian hukum, Kemanfaatan sebagai muara kebaikan semua pihak.

Jika dikaitkan dengan konteks hukum perjanjian, hakim memiliki kewenangan untuk mencegah terjadinya pelanggaran rasa keadilan. Kewenangan tersebut adalah hakim harus mengurangi atau bahkan meniadakan sama sekali suatu kewajiban kontraktual dari suatu perjanjian yang mengandung ketidakadilan. Hal tersebut sejalan dengan tujuan hukum sendiri, yakni merealisasikan keadilan. Isi hukum, termasuk isi perjanjian harus memuat nilai-nilai keadilan. Mengikuti hukum yurisprudensi di Belanda, maka keadilan itu diartikan sebagai suatu kepatutan yang berkembang dalam masyarakat. Harapan setidak-tidaknya putusan hakim dapat memulihkan keseimbangan tatanan

masyarakat, artinya kepada pihak yang bersalah diberi sanksi, sementara kepada pihak yang dirugikan akan mendapat ganti rugi atau mendapatkan apa yang menjadi haknya.

Upaya Hukum non Litigasi juga dapat menjadi pilihan untuk CV Subur Jaya Sakti untuk dapat menyelesaikan permasalahannya dengan PT Goesar Tiga Putra yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa alat perancah (steger). *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.