

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Bentuk Wanprestasi Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Sawah Di Kelurahan Mekarjati

Negara Indonesia merupakan negara hukum dimana setiap warga negara maupun orang asing adalah pembawa hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum termasuk melakukan perjanjian dengan pihak lain. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh *rechtsbekwaamheid* (kecakapan hukum) dan *rehtsbevoegdheid* (kewenangan hukum).⁴²

Dalam bermasyarakat sebagai subjek hukum, hal paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau memperoleh keuntungan. Dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka dimana para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak dapat berbentuk lisan maupun tertulis.⁴³

Salah satunya adalah proses perjanjian sewa menyewa area lahan persawahan di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang. Perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis dengan ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa oleh pemilih

⁴² Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHperdata), *Jurnal Pelangi Ilmu Volume 5 Nomor 01*, 2012, Universitas Negeri Gorontalo, Gorontalo, hlm. 1

⁴³ *Ibid*

lahan dan calon penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, pemilik lahan sawah dinyatakan sebagai pihak pertama dan penyewa lahan sawah disebut sebagai pihak kedua. Sewa menyewa di Kelurahan Mekarjati dilakukan untuk satu musim tanam atau sekitar enam bulan lamanya. Jumlah lahan sawah yang disewakan biasanya seluas satu hektar dengan harga sewa sebesar Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah) per-Hektar.

Pengertian sewa menyewa secara normatif terdapat pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi :

Pasal 1548 KUHPerdara:

“sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya. Dalam hal ini barang yang disewa adalah lahan persawahan dan harga sewanya Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah) per-Hektar. Pihak yang terikat didalamnya dari pihak pemilik tentu akan menuntut tercapainya kewajiban yang diajukkan. Dalam sewa-menyewa, pemilik objek menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda

tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda .⁴⁴

Sedangkan perjanjian sendiri diatur Pasal 1313 KUHPerdota bahwa perjanjian “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih”. Dalam peristiwa ini, timbul hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu melahirkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴⁵

Unsur-unsur perjanjian atau kontrak menurut Abdulkadir Muhammad:

1. Pihak-pihak, minimal dua orang yang terdiri dari subjek hukum berupa manusia kodrati dan badan hukum (*rechtperson*).
2. Persetujuan antara pihak berdasarkan keabsahan untuk mengadakan tawar-menawar (*bargaining*) atau *consensus* dalam suatu perjanjian.
3. Tujuan tertentu yang ingin dicapai, yang tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, kebiasaan yang diakui masyarakat dan kesusilaan.
4. Prestasi yang harus dilaksanakan oleh suatu pihak dan dapat dituntut oleh pihak lainnya, begitu juga sebaliknya.

⁴⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm. 49.

⁴⁵ Subekti, *Op.Cit.*, hlm 1

5. Bentuk tertentu, harus dibuat secara tertulis dalam suatu akta autentik atau di bawah tangan, bahkan secara lisan.
6. Syarat-syarat tertentu menurut undang-undang, agar kontrak yang dibuat menjadi sah.⁴⁶

Menurut Pasal 1313 KUHPdata, pengertian perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan, penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
3. Mengikatkan dirinya. Dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum muncul karena kehendaknya sendiri. Sebelum suatu perjanjian disusun perlu identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad.2008. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 78.

masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.⁴⁷

Tujuan membuat perjanjian sewa menyewa guna memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga objek yang bukan berstatus hak milik dapat digunakan oleh pihak yang mempunyai hak atas objek tersebut. Jadi benda yang disewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Prof. Subekti menyatakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa.⁴⁸

Asas *pacta sunt servanda* menyatakan bahwa kesepakatan para pihak mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Selain itu di dalam hukum kontrak juga terdapat asas iktikad baik. Asas iktikad baik menekankan dalam pelaksanaan kontrak para pihak harus benar-benar melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan.

Namun, kenyataan dilapangan dipenelitian mengenai perjanjian sewa-menyewa lahan persawahan di Kelurahan Mekarjati, didapatkan data bahwa, Pihak Pemakai lahan sewa telah menggunakan lahan sawah namun sayangnya belum memenuhi kewajibnya untuk melunasi uang sewa lahan tersebut sebesar

⁴⁷ Halim H.S, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 24.

⁴⁸ Subekti, *Op.cit*, Hal.50.

Rp.7.000.000,00 (tujuh juta ratus ribu rupiah) bahwa perjanjian sewa-menyewa lahan sawah tersebut berlaku selama satu musim tanam.

Selain hal tersebut diatas, beberapa penyewa lahan sawah terkadang telat dalam melakukan pembayaran sewa sawah sehingga pembayaran sewa yang diperoleh yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal yaitu Rp.7000.000.,(tujuh juta rupiah) per Hektar. Hal ini bertentangan dengan kewajiban penyewa yang diatur dalam Pasal 1560 ayat 2 KUHPerduta. Pasal 1560 KUHPerduta ayat 2 tertulis bahwa "*Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan*" 

Permasalahan ini berawal atas dasar rasa kepercayaan dari pihak pemilik lahan sawah kepada pihak penyewa. Berdasarkan rasa kepercayaan tersebut, maka pemilik sawah menerima pembayaran sewa lahan sawahnya setelah satu musim atau setelah masa panen tiba. Padahal telah jelas pada dinyatakan pada ketentuan perjanjian nomor dua dinyatakan bahwa:

"Jumlah uang sewa disebutkan didalam perjanjian sewa. Dimana uang tersebut dibayarkan oleh Pihak Kedua (penyewa) kepada Pihak Pertama (Pemilik Lahan) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian. Surat perjanjian tersebut berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaan yang sah (kwitansi) dari uang sejumlah tersebut"

Dimana ketentuan tersebut telah sesuai dengan Pasal 1393 KUHPerduta. Pasal

1393 KUHPerduta menyatakan bahwa:

Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan, jika dalam persetujuan tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran mengenai suatu barang yang sudah ditentukan, harus terjadi di tempat barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat. Di luar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal kreditur, selama orang ini terus menerus berdiam dalam keresidenan tempat tinggalnya sewaktu persetujuan dibuat, dan dalam hal-hal lain di tempat tinggal debitur.

Pembayaran yang dilakukan di luar kesepakatan dalam perjanjian jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara mengenai asas kepribadian (*personalia*) dan asas kekuatan mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*). Dapat dikatakan bahwa, asas kepribadian dan asas kekuatan mengikatnya kontrak tidak diterapkan dalam perjanjian sewa lahan sawah antara pemilik lahan sawah dengan penyewa lahan.

Hal ini, pada akhirnya menimbulkan kerugian dari pihak pemilik lahan sawah. Kerugian yang dialami oleh pemilik sawah⁴⁹ diantaranya pendapatan pemilik sawah menurun karena uang sewa kurang dari seharusnya, tidak mendapatkan pemasukan sama sekali karena pihak penyewa mangkir. Berdasarkan hal tersebut Penyewa dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi pelaksanaan prestasi perjanjian.

Wanprestasi sendiri merupakan kondisi yang terjadi karena kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah disepakati dalam perjanjian dan tidak dalam keadaan memaksa. Wanprestasi berarti tak melakukan prestasi untuk berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu dan menyerahkan sesuatu.⁴⁹ Dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), Wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi duamacam, yaitu *Total brechts* artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan

⁴⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.45

dan *Partial breaches* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan.⁵⁰

Menurut R.Subekti, bentuk wanprestasi seorang debitur yang lalai terhadap janjinya dapat berupa:

1. Kegagalan memenuhi apa yang dijanjikan. Artinya debitur lalai melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakatinya untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian atau lalai melaksanakan kewajiban-kewajiban yang ditentukan undang-undang dalam suatu perjanjian yang timbul karena undang-undang.
2. Memberikan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai janji. Artinya debitur melakukan atau melaksanakan apa yang dijanjikan atau ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak dalam kualitas yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Memenuhi janji tetapi telah habis masa berlakunya, yang dimaksud dengan debitur melaksanakan pelaksanaan putusan tetapi lambat atau tidak tepat waktu sebagaimana ditentukan dalam perjanjian..
4. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.⁵¹

Terkait kasus sewa menyewa lahan persawahan di Kelurahan Mekarjati bentuk wanprestasi yang terjadi adalah sebagai berikut:

1. Keadaan dimana pihak penyewa lahan tidak membayar uang sewa lahan sawah sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Artinya pihak penyewa tidak melaksanakan prestasi-prestasi tersebut yang merupakan kewajibannya atau bentuk pertama wanprestasi menurut R. Subekti
2. Keadaan dimana pihak penyewa lahan sawah hanya membayar setengah dari harga yang dijanjikan. Kondisi ini sesuai dengan bentuk kedua wanprestasi menurut R. Subekti yaitu penyewa lahan tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm.50

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 50

Berdasarkan kondisi tersebut, perjanjian dapat dianggap cacat atau prestasi buruk. Pelanggaran perjanjian merupakan suatu perbuatan buruk, khususnya para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Cacat dapat disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan. Jika penyewa lalai dalam melaksanakan kontrak, terlambat dibandingkan dengan jadwal yang ditentukan atau tidak melaksanakan tepat waktu..

Akibat wanprestasi adalah kewajiban debitur (penyewa) untuk memberikan ganti rugi (*schade vergoeding*) atau apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak maka pihak lain dapat menuntut pemutusan kontrak. Karena tindakan penyewa dalam memenuhi kewajibannya tidak tepat waktu atau tidak patut, maka hal ini jelas merupakan pelanggaran terhadap hak pemilik/penyewa. Setiap pelanggaran terhadap hak orang lain adalah ilegal atau *onrechtmatigedaad*.⁵²

4.2. Konsekuensi Hukum Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Apabila Ada Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Di Kelurahan Mekarjati

Debitur yang tidak dapat memenuhi kewajibannya dapat dikenakan sanksi, antara lain pembayaran kerugian yang diderita kreditur, pembatalan perjanjian, pengalihan risiko, dan pembayaran biaya hukum apabila dimintakan tanggung jawab hukum. Kewajiban memberi ganti rugi (*schade vergoeding*) tidak serta-merta timbul Kelalaian, melainkan baru berlaku efektif setelah debitur dinyatakan lalai.

⁵² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumnbi, Bandung, 1986, hlm. 60.

(*ingebrekestelling*) dan tetap tidak melaksanakan prestasinya. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPperdata. Kerugian yang dapat dituntut bukan hanya biaya yang sebenarnya dikeluarkan (*kosten*) atau kerugian nyata yang diderita debitur (*schaden*), tetapi juga berupa hilangnya keuntungan (*interesen*). , yaitu keuntungan yang diperoleh jika debitur tidak lalai (*winstderving*).⁵³

Tahapan untuk menuntut suatu ganti rugi:

1. *Ingebreke stelling*

Ingebreke stelling merupakan peringatan kreditur kepada debitur, bukan dengan cara melalui pengadilan. Kreditur menegur debitur secara langsung tanpa melalui pengadilan, jika tidak berhasil dapat dilakukan cara kedua dengan mengirimkan surat somasi.

2. *Sommatie* atau somasi

Sommatie atau somasi adalah teguran tertulis yang sah dari kreditur kepada debitur melalui pengadilan negeri. Somasi adalah teguran debitur (kreditur) kepada debitur (debitur) agar dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai kesepakatan para pihak. Somasi terdapat dalam Pasal 1238 KUHPdt yang berbunyi

⁵³ Subekti (1), *Op.Cit*, hlm.148.

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Bentuk somasi yang disampaikan kreditur kepada debitur dalam bentuk surat perintah. Pihak yang berwenang mengeluarkan surat perintah adalah kreditur dan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang adalah Juru Sita, Badan Urusan Piutang Negara, dan lain-lain. Surat teguran harus dilakukan paling sedikit tiga kali, dengan mempertimbangkan jarak tempat kedudukan pemilik sawah dengan tempat tinggal penyewa.  Tenggang waktu yang ideal untuk menyampaikan somasi atau teguran ini yaitu antara peringatan I, II, dan III adalah tiga puluh hari. Maka waktu yang diperlukan untuk itu selama tiga bulan atau sembilan puluh hari. Isi peringatan dari somasi tersebut adalah berupa:

- a. Teguran dari kreditur supaya debitur segera melaksanakan prestasi;
- b. Dasar teguran; dan
- b. Tanggal paling lambat untuk memenuhi prestasi (misalnya tanggal 11 Februari 2020).⁵⁴

Apabila somasi tidak berhasil, maka kreditur berhak membawa persoalan tersebut ke pengadilan, dan pengadilan akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak. Di pengadilan, pihak kreditur harus sebisa mungkin

⁵⁴ Erhanna Mira Susan, *Analisis Hukum Islam Terhadap Pasal 1246 Kitab Undang Undang Hukum Perdata Tentang Ganti Rugi Akibat Wanprestasi*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2018, Skripsi, Hlm. 124-125

membuktikan bahwa tergugat (debitur) telah melakukan wanprestasi bukan *overmacht*. Demikian pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya, dengan pembelaan seperti berikut:

1. Telah terjadi *overmacht* atau keadaan memaksa;
2. Menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya;
3. Adanya kelalaian dari pihak kreditur.

Jika debitur tidak terbukti melakukan wanprestasi, maka kreditur tidak bisa menuntut dari pihak debitur. Jika debitur tidak bisa membuktikan bahwa tidak melakukan wanprestasi maka biaya perkara seluruhnya ditanggung oleh pihak debitur. Tetapi jika yang diucapkan kreditur di muka pengadilan terbukti, maka kreditur dapat menuntut:

1. Menuntut hak pemenuhan perjanjian berikut dengan ganti rugi seseuai dengan Pasal 1246 KUHPdt.

Pasal 1246 KUHPdt menyatakan bahwa:

“Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini”.

2. Pembatalan perjanjian, dilakukan oleh hakim dengan mengeluarkan putusan yang bersifat *declaratoir* (putusan yang menyatakan suatu keadaan sebagai suatu keadaan yang sah menurut hukum). Hakim juga mempunyai suatu kekuasaan yang bernama *discretionair*, artinya kekuasaan untuk menilai besar kecilnya kelalaian debitur, yaitu hakim menimbang kelalaian debitur itu terlalu kecil atau

terlalu tak berarti, sedangkan pembatalan perjanjian akan membawa kerugian yang terlalu besar bagi debitur, maka permohonan untuk membatalkan perjanjian itu akan ditolak oleh hakim.

3. Pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.
4. Meminta atau menuntut ganti rugi saja.

Hak-hak yang dituntut kreditur dicantumkan pada bagian petitum/tuntutan dalam surat gugatan. Didalam petitum berisi hak-hak yang dituntut oleh kreditur seperti:

1. Ganti rugi materiil, yaitu kerugian yang nyata-nyata diderita oleh kreditur. terdiri dari (biaya dan rugi), dan keuntungan yang diharapkan yaitu meliputi bunga.
2. *Dwangsom* adalah uang paksa. Tuntutan berupa *dwangsom* ini dilakukan apabila tergugat atau debitur tetap lalai memenuhi isi dari putusan.

Menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi atas tanah karena tidak dilaksanakannya akad mulai dituntut hanya apabila debitur dinyatakan lalai dalam melaksanakan akad, terus melalaikan atau tidak menyelesaikan tepat waktu. waktu. batas waktu telah terlampaui. Kerugian yang dimaksud di sini adalah penggantian kerugian yang timbul akibat kelalaian penyewa karena kelalaiannya. Ganti rugi harus dihitung berdasarkan nilai uang, jadi harus dalam bentuk uang, bukan barang.

Kewajiban ganti rugi tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif menjadi kewajiban pihak penyewa, setelah penyewa dinyatakan lalai dalam bahasa Belanda disebut dengan *ingerbrekkestelling* atau

inmorastelling. Ganti rugi tanah sebagaimana termasuk dalam Pasal 1246 KUHPerdara

diatas, terdiri dari 3 (tiga) unsur yaitu:

1. Beban biaya yang dikeluarkan.
2. Kerugian karena kerusakan pemakaian.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, misalnya bunga yang masih harus dibayar ketika klaim terlambat diserahkan (dibayar), keuntungan tidak diperoleh karena keterlambatan penyerahan benda.⁵⁵

Pada umumnya ganti rugi tidak memuat ketiga faktor tersebut di atas, umumnya hanya salah satu faktor saja. Yang sering terjadi dalam praktiknya adalah kerugian sebenarnya itu, atau bisa saja, hanya berupa biaya atau pengeluaran, atau bisa saja kerugian sebenarnya itu merupakan tambahan dari biaya-biaya tersebut. Selain itu, untuk menghindari tuntutan sewenang-wenang oleh petani, undang-undang memberikan batasan ganti rugi sebagai bentuk perlindungan bagi penggarap lahan. Ketika dia hanya diklaim jika terjadi wanprestasi. Ketentuan tersebut diantaranya

1. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan.

Pasal 1247 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya ganti rugi dan bunga yang telah nyata atau sediannya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”.

2. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi debitur

⁵⁵ M. Yahya Haraha (1)., Op. Cit., hlm. 60

Pasal 1248 KUHPerdata yang menentukan:

“Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perjanjian.

3. Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah hutang. bahwa setiap tagihan yang berupa uang, yang pembayarannya terlambat dilakukan oleh pihak debitur, maka tuntutan ganti kerugian tidak boleh melebihi ketentuan bunga menurut undang-undang.

Pasal 1250 ayat (1) KUHPerdata :

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturanperaturan undang-undang khusus.”

Penyelesaian kasus wanprestasi dilakukan melalui:

1. Penyelesaian melalui jalur Litigasi.

Gugatan atas ganti rugi tanah dapat diajukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Tentunya harus melalui prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku saat ini yaitu hukum acara perdata, dimana hukum perdata secara resmi merupakan peraturan hukum yang bertujuan untuk melindungi hak individu. Karena hak itu dilanggar oleh orang lain. Di sini, pihak yang dirugikan dapat mencari perlindungan hukum, termasuk mencari keadilan melalui hakim (pengadilan) sejak pengaduan diajukan hingga putusan hakim tersebut dilaksanakan..

Penggunaan sistem litigasi mempunyai keuntungan dan kekurangan dalam penyelesaian suatu sengketa. Di antara keuntungannya::

- a. Dengan mengambil alih keputusan para pihak, proses litigasi memastikan, setidaknya sampai batas tertentu, bahwa kekuatan tidak dapat mempengaruhi hasil dan dapat menjamin perdamaian sosial;
- b. Litigasi merupakan cara yang tepat untuk menemukan berbagai kekurangan dan permasalahan pada posisi pihak lawan;
- c. Litigasi memberikan standar proses hukum dan memberikan banyak kesempatan kepada para pihak untuk didengarkan pendapatnya sebelum mengambil keputusan;
- d. Litigasi membawa nilai sosial pada penyelesaian konflik;
- e. Dalam sistem litigasi, hakim menerapkan nilai-nilai kemasyarakatan yang terdapat dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa.⁵⁶

Yahya Harahap mengemukakan bahwa penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan dinilai kurang efektif, karena:

- a. Penyelesaian perkara yang lambat dan membuang waktu;
- b. Biaya mahal;
- c. Peradilan tidak responsif terhadap kepentingan umum;
- d. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan sengketa;
- e. Kemampuan hakim bersifat generalis;

⁵⁶ Muhammad Garry Gagarin, Op. Cit., hlm 12

- f. Putusan pengadilan seringkali dijatuhkan tidak disertai dengan pertimbangan yang rasional.⁵⁷

1.1.1. Penyelesaian melalui jalur non Litigasi

Penyelesaian non-litigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau biasa dikenal dengan istilah alternatif penyelesaian sengketa (APS). Metode penyelesaian sengketa melalui APS meliputi negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Ketentuan terkait APS diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang alternatif pilihan arbitrase dan penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa tentunya memerlukan solusi yang terbaik, cepat, efisien dan efektif.

Pola penyelesaian ini dianggap terbaik karena:

- a. Bersifat informal;
- b. Biayanya murah;
- c. Penyelesaian cepat;
- d. Menyelesaikan sengketa dan memperbaiki hubungan di antara para pihak yang bersengketa;
- e. Keputusan yang didapat adalah win-win solution.

Dalam kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati, menurut hemat penulis tidak disarankan menyelesaikan melalui jalur litigasi. Hal ini dikarenakan proses penyelesaian sengketa tidak efisien dan efektif. Di penyelesaian sengketa di pengadilan akan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Meskipun dalam hukum acara di pengadilan

⁵⁷ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.14

terdapat asas “sederhana, cepat, dan biaya ringan”. Penyelesaian sengketa di pengadilan merupakan “*ultimum remidium*” dengan kata lain upaya terakhir dalam mencari kebenaran.

Untuk menyelesaikan perselisihan terkait tidak terpenuhinya kontrak sewa sawah di Kelurahan Mekarjati sebaiknya diselesaikan secara non-litigasi karena model ini merupakan model yang ideal dan memberikan solusi bagi para pihak. Memilih metode penyelesaian sengketa perjanjian utang piutang berdasarkan APS, negosiasi merupakan solusi yang paling tepat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Perundingan alternatif selain penyelesaian sengketa adalah cara para pihak mendiskusikan permasalahan mereka tanpa keterlibatan pihak ketiga. Artinya penyelesaiannya dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Pada kasus wanprestasi kontrak sewa lahan di desa Mekarjati, sebagian besar perjanjian awal dibuat secara terang-terangan oleh masyarakat sehingga apabila terjadi perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah. Syarat utama yang harus diterima para pihak adalah adanya “itikad baik”. Jika kedua belah pihak memiliki itikad baik, maka akan lebih mudah dan terbuka untuk menyelesaikan