



Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa

Alifaya Najla Abdini
Universitas Negeri Semarang

Jasmina Fahira Rizkiyanti
Universitas Negeri Semarang

Nailis Nurul Hikmah
Universitas Negeri Semarang

Putri Na'ilah Zulfah
Universitas Negeri Semarang

M. Shidqon Prabowo
Universitas Wahid Hasyim Semarang

*Corresponding author, email: alifayanajla@students.unnes.ac.id

Abstract

This research is intended to find out the misconduct on the law of alliance that occurs in a lease contract. The investigation was conducted in a jurisprudential manner to analyse the existence of misconduct by creditors and debtors in accordance with the decision No. 56/Pdt.G/2020/PN Sdw, as the claimant is a creditor and the claimed is a debtor. The Yuridist approach is intended as an attempt to bring the problems studied closer to the normative nature of law. Through this juridical-normative approach it is possible to know how the implementation or application of formal law in a legal event occurs with the aim of ensuring its application has been in accordance with the provisions of the law. The discussion in this study covers the understanding of alliance and non-performance according to the Perdata Code as well as the legal consequences arising from a non-performance. In addition, we will discuss the misconduct in a legal event, namely the rental lease, contained in the decision No. 56/Pdt.G/2020/PN Sdw. The conclusion of this study is that non-performance can be interpreted as non-fulfilment of obligations by the debtor to the creditor in an alliance.

Keywords: *alliance, discharge, and lease*

Abstrak

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui wanprestasi pada hukum perikatan yang terjadi dalam suatu kontrak sewa menyewa. Penelitian dilakukan secara yuridis untuk menganalisis adanya wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur dan debitur sesuai dengan putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw, sebagaimana penggugat merupakan kreditur dan tergugat merupakan debitur. Pendekatan Yuridis dimaksudkan sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang normatif. Melalui pendekatan yuridis-normatif ini dapat diketahui bagaimana implementasi atau penerapan dari hukum formil dalam suatu peristiwa hukum yang terjadi dengan tujuan untuk memastikan penerapannya telah sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pembahasan di dalam penelitian ini meliputi pengertian perikatan dan wanprestasi sesuai dengan KUH Perdata serta akibat hukum yang ditimbulkan dari suatu wanprestasi. Selain itu, membahas pula mengenai wanprestasi dalam suatu peristiwa hukum yaitu sewa menyewa yang terdapat dalam putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak adanya pemenuhan kewajiban dari pihak debitur kepada kreditur dalam suatu perikatan.

Kata kunci: perikatan, wanprestasi, dan sewa menyewa

Pendahuluan

Kata perikatan berasal dari *obligation* (latin), *obligation* (Perancis, Inggris), *Verbintenis* (Belanda=ikatan atau hubungan). Pengertian *Verbintenis* dalam literatur bahasa Indonesia kerap diartikan sebagai hukum perikatan ataupun hukum perutusan. Hukum perikatan merupakan aturan yang mengatur korelasi antara hukum dalam lingkup harta kekayaan (*vermogensrecht*) antara dua orang atau lebih, yang memberi hak (*recht*) pada salah pihak (kreditur) dan memberi kewajiban (*plicht*) kepada pihak lain (*debitur*) atas suatu prestasi. Hukum perikatan merupakan seluruh ikatan hukum yang diatur dalam buku ketiga KUH Perdata, yang dibagi menjadi dua bagian, yaitu hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian atau kontrak dan hukum perikatan yang bersumber dari hukum atau undang-undang. Seperti yang tertulis pada pasal 1352 KUH Perdata, dijelaskan bahwa perikatan yang berlaku dalam undang-undang dibagi lagi menjadi dua ialah perikatan yang terjadi semata-mata karena ditentukan dalam undang-undang dan perikatan yang terjadi akibat perbuatan orang. Pada pasal 1353 KUH Perdata juga menjelaskan terkait perikatan yang terjadi karena perbuatan orang dibagi menjadi perbuatan menurut hukum (*rechtmatige daad*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Hukum perikatan yang bersumber dari undang-undang terbagi menjadi dua, yaitu perikatan yang bersumber langsung dari undang-undang tanpa melalui perbuatan manusia dan perikatan yang bersumber langsung dari undang-undang melalui perbuatan manusia.¹ Dalam hubungan hukum perikatan unsur paling utama adalah kesempatan para pihak (Pasal 1320 BW) dan bentuk kesempatan tersebut terdapat dalam bentuk tulisan atau cukup dengan lisan dan apabila perikatan itu sudah terjadi maka perikatan tersebut sudah mengikat kedua belah pihak seperti

undang-undang.

Mengenai perikatan yang meliputi kesepakatan kekayaan antara dua orang atau lebih pasti tidak lepas dengan adanya sebuah kelalaian atau pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu hubungan perikatan atau kontrak yang direalisasikan dengan tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini biasa disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi merupakan adanya suatu kegagalan dalam memenuhi prestasi yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak yang melakukan suatu perjanjian atau perikatan. Prestasi merupakan suatu hal yang dituntut dari kedua belah pihak. Regulasi mengenai wanprestasi telah diatur dalam 1238 KUH Perdata yang mengatur tentang sistem wanprestasi dengan beberapa tahapan seperti somasi serta pernyataan wanprestasi dan 1243 KUH Perdata yang mengatur adanya 3 (tiga) unsur dalam wanprestasi sebagai berikut harus ada perjanjian, ada pihak yang melanggar perjanjian, dan dinyatakan lalai namun tetap melakukan isi perjanjian.

Terdapat tiga bentuk ingkar janji atau wanprestasi yaitu, pihak yang memberi jaminan atau tidak terpenuhinya prestasi oleh debitur, debitur memenuhi prestasi secara tidak tepat waktu dan bentuk wanprestasi yang terakhir adalah debitur berprestasi tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya.

Mengenai pengenaan wanprestasi dalam suatu perikatan dapat terlihat pada studi kasus yang terjadi di Kutai Barat pada tahun 2020. Kasus tersebut merupakan perkara perdata umum yang dipermasalahkan di Pengadilan Negeri Kutai Barat dengan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw. Dengan permasalahan tentang wanprestasi dalam kontrak sewa menyewa suatu bangunan. Hal tersebut diajukan oleh Penggugat dan dikenakan kepada tergugat karena tidak adanya pemenuhan prestasi dari tergugat kepada penggugat. Kemudian dari permasalahan tersebut, telah didapatkan putusan yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi serta dibebankan kepadanya untuk membayar ganti rugi dan biaya perkara.

Berdasarkan studi kasus yang telah dijabarkan oleh penulis, penulis akan melakukan analisis mengenai hubungan tidak adanya pemenuhan prestasi atau yang sering disebut dengan wanprestasi atas pengenaan hukum formil yang telah ditetapkan dalam putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah pendekatan yuridis-normatif. Penelitian yuridis-normatif ini bersifat teoritis rasional yang terikat pada suatu metode dengan berdasar pada persyaratan logika deduktif serta memperhitungkan pula adanya kecermatan, ketepatan, dan kejelasan. Penggunaan metode ini membahas mengenai doktrin atau asas yang terdapat dalam ilmu hukum.⁵ Jenis penelitian ini dilakukan melalui pendekatan teori, konsep, dan mengkaji perundang-undangan yang menjadikan hukum sebagai suatu sistem norma. Sistem norma meliputi asas, norma, kaidah dari suatu

perundang-undangan, serta doktrin yang bertujuan untuk mengidentifikasi dasar dalam hukum.¹ Penulis menggunakan metode penelitian ini untuk melakukan analisis terhadap penerapan formil yang digunakan dalam putusan nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw.

Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa

Perikatan dalam bahasa latin berasal dari kata *obligation*, dalam bahasa Perancis dan Inggris disebut juga *obligation*, dalam bahasa Belanda disebut juga *Verbintenis* yang artinya yakni ikatan atau hubungan. Pengertian *Verbintenis* dalam literatur bahasa Indonesia sering diartikan sebagai hukum perikatan atau hukum perutangan. Perikatan terdapat dalam buku ketiga KUH Perdata yang tertulis pada pasal 1233 KUH Perdata yaitu “Tiap-tiap perikatan terjadi karena persetujuan atau karena Undang-Undang”. Selain itu, pengertian perjanjian terdapat dalam pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Secara penafsiran, Perikatan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan ketetapan produk hukum perdata dari Hindia Belanda yakni *Burgerlijk Wetboek* yakni suatu kesepakatan yang lahir baik dari persetujuan dua belah pihak secara tertulis atau dari undang-undang dalam memberikan, berbuat, ataupun untuk tidak berbuat sesuatu. Hal ini dijelaskan di Pasal 1233 dan 1234 KUH Perdata. Dalam hal ini, memberikan sesuatu diartikan sebagai kewajiban si penghutang untuk memberi properti yang berkaitan guna merawat properti tersebut sebagai seorang pemegang properti yang baik dan bertanggung jawab yang dijelaskan di Pasal 1235 KUH Perdata.

Perikatan diartikan sebagai hubungan hukum yang dilakukan antara dua pihak dalam konteks kekayaan, dengan setiap pihak memiliki istilah masing-masing yaitu sebagai kreditur dan sebagai debitur. Pihak kreditur yaitu pihak yang memiliki hak atas prestasi atau bisa juga diartikan sebagai pihak yang berhak untuk menuntut pihak lain. Sedangkan pihak yang selanjutnya disebut sebagai pihak debitur yaitu pihak yang dituntut oleh pihak kreditur atau pihak yang wajib memenuhi tuntutan dari pihak yang satu.

Menurut pendapat Subekti (1979:1), perikatan dapat diartikan sebagai dua orang atau dua pihak yang memiliki hubungan hukum, yang mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut suatu hal yang didapat dari pihak lain dan pihak yang lain juga wajib untuk memenuhi suatu tuntutan tersebut. Subekti juga menjelaskan bahwa kreditur adalah pihak yang berhak untuk menuntut atau disebut sebagai pihak yang berpiutang dan debitur diartikan sebagai pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan yang dimaksud oleh pihak sebelumnya atau debitur juga dapat disebut sebagai pihak yang berutang.

Perikatan dapat bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Pada

¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal.93.

perikatan bersumber dari undang-undang dikualifikasikan lagi menjadi yang bersumber dari undang-undang melulu, undang-undang dan perbuatan manusia. Perbuatan manusia dibedakan menjadi dua yaitu perbuatan melawan hukum dan menurut hukum. Sedangkan, menurut KUH Perdata, perikatan ini dikatakan bersumber dari adanya persetujuan atau perjanjian antara debitur dan kreditur dengan ketentuan pasal 1313 KUH Perdata, perikatan yang timbul dari undang-undang yang mewajibkan para pihak untuk memenuhi apa yang menjadi kewajiban maupun haknya sesuai undang-undang karena hal tersebut telah diatur di dalamnya dan apabila tidak dipenuhi oleh para pihak tersebut dapat dikatakan telah melakukan pelanggaran undang-undang. Hal tersebut telah diatur pada pasal 1352 KUH Perdata yang membedakan perikatan ini terjadi karena dua hal yaitu perikatan karena undang-undang dan suatu perikatan dari undang-undang yang ada karena perbuatan manusia. Kemudian yang terakhir adalah perikatan yang muncul bukan karena suatu perjanjian tetapi karena adanya perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) dan adanya perwakilan sukarela (*zaak waarneming*). Adapun dalam bahasan ini akan lebih membahas mengenai perikatan yang bersumber dari undang-undang, maka perlu diketahui bahwa perikatan yang berdasarkan dari undang-undang dibedakan menjadi tiga yaitu perikatan yang termuat sesuai dengan pasal 1233 KUH Perdata yang menjelaskan persetujuan lahir karena undang-undang, persetujuan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan cara mengikatkan diri terhadap orang lain sesuai dengan pasal 1313 KUH Perdata, dan adanya perikatan yang muncul karena suatu perbuatan orang atau karena undang-undang itu sendiri.⁷

Setiap perikatan dapat diketahui melalui unsur-unsur yang termuat di dalamnya. Perikatan yang kita ketahui biasanya memiliki setidaknya empat unsur yaitu subjek perikatan, wenang berbuat, objek perikatan, dan tujuan perikatan. Mengenai subjek perikatan ini dapat pula disebut dengan pelaku perikatan. Subjek perikatan ini sama halnya dengan subjek hukum yaitu orang dan badan hukum. Perikatan dapat terjadi karena terdapat suatu perjanjian dan karena adanya ketentuan undang-undang. Pelaku perikatan harus memiliki kebebasan untuk menyatakan kehendaknya, tidak dalam keadaan dipaksa oleh pihak mana pun, tidak ada salah satu pihak yang melakukan penipuan, dan antara kedua belah pihak dalam perikatan tersebut tidak melakukan kesalahan atau keteledoran. Kemudian, wenang berbuat dimaksudkan bahwa perikatan yang dilakukan itu harus wenang berbuat dalam hukum dalam mencapai persetujuan kehendak (*ijab kabul*). Persetujuan kehendak merupakan pernyataan dari kedua pihak untuk menerima dan memberi dalam perikatan dan digunakan untuk menyatakan pemenuhan kewajiban serta perolehan hak yang harus didapatkan oleh pihak pada kesepakatan yang terjadi pada perikatan. Selain itu, persetujuan kehendak digunakan pula dalam penentuan ketika perikatan antara pihak telah mencapai tujuannya. Unsur yang ketiga adalah objek perikatan atau bisa disebut dengan prestasi. Benda jika ditinjau dalam suatu perikatan dapat dikatakan sebagai objek suatu perikatan tersebut. Benda yang menjadi objek

perikatan haruslah benda perdagangan yang sesuai dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan masyarakat, dan bermanfaat. Pada konteksnya sebagai objek perikatan adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Terakhir, yaitu unsur tujuan perikatan merupakan keadaan apabila prestasi dari perikatan telah terpenuhi.^{2 3}

Pihak-pihak yang ada dalam perikatan yang merupakan subjek hukum dengan sendirinya adalah subjek perikatan. Dalam perikatan terdapat pihak atas prestasi yang ada yang di dalam hukum perikatan biasa disebut dengan istilah kreditur, juga terdapat istilah debitur yang berarti pihak yang memiliki kewajiban atas prestasi. Seperti yang sudah dijelaskan, kreditur ini dianggap sebagai pihak yang aktif yang melakukan suatu tindakan tertentu seperti kreditur dapat mengajukan suatu peringatan, gugatan atau somasi apabila debitur tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya. Lalu debitur ini dianggap sebagai pihak yang pasif.

Kemudian objek perikatan disinggung di dalam pasal 1234 KUH Perdata yang mengatakan “*Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.*” Yang disebut sesuatu di sini adalah apa yang dinamakan objek dan disebut prestasi di hukum perikatan, bahwa bentuk prestasi itu berwujud:

1. Memberi sesuatu

Apa yang dimaksud memberi sesuatu disini adalah telah dijelaskan pada pasal 1235 KUH Perdata yang secara garis besar adalah di dalam perikatan mewajibkan debitur untuk menyerahkan sesuatu kebendaan.

2. Berbuat sesuatu

Dalam pengertian berbuat sesuatu disini adalah mengarah kepada suatu perbuatan yang nyata atau biasa disebut dengan jasa yang diberikan ke salah satu pihak untuk memberikan prestasi dalam suatu perikatan. Apabila tidak dilakukan nya perbuatan nyata ini akan mendapatkan penyelesaian seperti memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga seperti yang dijelaskan pada pasal 1238 KUH Perdata. Tetapi harus lewat prosedur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

3. Tidak berbuat sesuatu

Tidak berbuat sesuatu di sini diartikan sebagai suatu perbuatan dengan melepaskan ataupun mengusahakan agar keadaan tersebut tidak berubah kedudukannya sebagai prestasi. Dalam pengaturannya di sebut pada pasal 1239 sampai dengan pasal 1242 KUH Perdata.⁴

Suatu hubungan hukum tentu harus bisa dikatakan sah menurut hukum, untuk bisa dikatakan sah sebagai suatu perikatan tentu perlu syarat tertentu

² Abdulkadir Muhammad. (2019). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung:PT CITRA ADITYA ABADI, hal.232-236.

³ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Yogyakarta: Penerbit Kepel Press, 2021), hal 6-10

⁴ Busro Ahmad. (2011) “*Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*”, Yogyakarta:Percetakan Pohon Cahaya (hlm. 7)

sebagai objek perikatan yaitu sebagai berikut:

1. Objeknya harus tertentu

Contohnya adalah semisal Sani ingin membeli laptop lalu Sani mengadakan perjanjian jual beli kepada Boni. Dalam jual beli tersebut, objek atau prestasinya sudah jelas adalah laptop dengan harus jelas merk, tahun dan sebagainya.

2. Objeknya harus diperbolehkan

Yang berarti disini adalah suatu prestasi yang tidak dilarang oleh Undang-undang, tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesesusaan.

3. Objeknya dapat dinilai dengan uang

seperti yang sudah diuraikan pada pengertian perikatan bahwa perikatan memberi batasan dengan segala sesuatu yang termasuk pada suatu harta kekayaan yang berarti dapat dinilai dengan uang.

4. Objeknya harus mungkin

Adapun dasar hukum wanprestasi, sebagai berikut:

1. KUH Perdata, Pasal 1238 yang berbunyi “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, dan demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

2. KUH Perdata, Pasal 1243 yang berbunyi “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

3. KUH Perdata, Pasal 1267 yang berbunyi “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”.

Perikatan dibuat atas dasar kesepakatan bersama yang menyepakati mengenai hak yang didapat dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan perikatan. Namun, dalam pelaksanaannya terdapat pihak yang lalai dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Kelalaian dalam memenuhi kewajiban dalam perikatan atau perjanjian biasa disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi telah tertulis jelas diatur pada pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dengan isi dari pasal tersebut adalah “penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

Penggolongan macam-macam wanprestasi ini dilihat berdasarkan pemenuhan dari syarat perjanjian seperti yang tertulis pada pasal 1320 KUH Perdata yaitu kesepakatan para pembuatnya, kecakapan untuk membuat

perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat perjanjian tersebut tidak dipenuhi, dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat perikatan yaitu objek harus tertentu, diperbolehkan, dapat dinilai dengan uang, dan memungkinkan tersebut tidak dapat dipenuhi, maka dapat dikatakan bahwa dalam pemenuhan perikatan tersebut telah terjadi wanprestasi. Kemudian ditegaskan kembali pada pasal 1242 KUH Perdata bahwa dalam perikatan yang bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, pihak manapun yang melakukan perbuatan melawan perikatan yang telah dibuatnya, akan diwajibkan untuk melakukan penggantian biaya, rugi, dan bunga.

Setiap perikatan, perjanjian, maupun peristiwa hukum lainnya, ketika tidak adanya pemenuhan mengenai apa yang telah disepakati kedua belah pihak atau wanprestasi memungkinkan adanya akibat hukum yang muncul karena hal tersebut. Akibat hukum adalah sesuatu yang diterima setelah melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dan dikehendaki oleh subjek hukum terhadap objek hukum serta telah diatur di dalam hukum.⁵ Dalam hal ini, wanprestasi dilakukan oleh debitur atas perjanjiannya dengan pihak yang lain (kreditur) dapat menimbulkan suatu akibat hukum.

Akibat dari munculnya wanprestasi ini adalah perikatanyang terbentuk itu masih ada, debitur mempunyai kewajiban untuk memberi kompensasi kepada kreditur sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata, akibat yang muncul dialihkan untuk segala kerugian debitur apabila terdapat kendala yang timbul setelah debitur melakukan wanprestasi, kecuali adanya kesenjangan atau kesalahan besar itu muncul dari pihak kreditur (debitur tidak dapat menggunakan keadaan memaksa sebagai alasan), dan jika perikatan yang dilakukan berasal dari perjanjian timbal balik, maka kreditur dapat membebaskan dirinya dari kewajiban dalam perjanjian tersebut dengan cara memberi kontra prestasi sesuai dengan pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur mengenai wanprestasi pembatalan perjanjian. Selanjutnya, akibat hukum dari wanprestasi jika dilakukan oleh debitur akan menyebabkan kerugian yang dapat dialami oleh pihak kreditur. Dengan begitu, debitur memiliki kewajiban untuk membayar kerugian yang ada serta pihak lainnya dapat melakukan penuntutan untuk membatalkan perjanjian seperti yang dijelaskan pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Mei 1973 No.70/HK/Sip/1972 yang menjelaskan jika salah satu pihak tidak melakukan pembayaran.

Analisa Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa

Dalam kehidupan tentu saja manusia memiliki kebutuhan yang bersifat primer dan sekunder, untuk memenuhi kebutuhannya tersebut maka perlu diberlakukannya hubungan hukum dengan cara menciptakan kontrak atau perjanjian yang harus dipertanggungjawabkan agar tatanan lingkungan sosial

⁵ Dermina Dsalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)". *Jurnal Al-Maqasid*. Vol.3. No.1, 2017, hal.15.

tetap berjalan stabil dan teratur. Hubungan hukum yakni hubungan yang terjalin antara dua pihak yang sepakat untuk menyebabkan adanya hubungan hukum. Sepakat untuk menimbulkan hukum berarti bersedia memperoleh akibat hukum baik secara kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat para pihak terlibat untuk menimbulkan hak dan kewajiban baru kalau kesepakatan itu tidak ditaati atau dilanggar. Akibatnya si pelanggar dapat dikenakan sanksi. Dalam pembahasan ini, hubungan hukum yang akan dibahas yakni mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat dua pihak yakni penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan yakni pihak yang meminjamkan aset dengan tarif harga atau istilahnya menyewakan kepada pihak penyewa atau peminjam. Sedangkan penyewa yakni pihak yang meminjam aset pihak satunya dengan kesepakatan memenuhi tarif harga yang ditentukan oleh pihak yang menyewakan sebagai pemilik aset. Dasar hukum mengenai sewa-menyewa diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) bab VII Buku III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” di Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdara. Definisi dari perjanjian sewa-menyewa menurut KBBi yakni sewa berarti pemakaian suatu aset dengan membayar uang sewa sedangkan menyewa berarti kegiatan memakai aset tersebut dengan telah membayarkan uang sewa dan bersedia memenuhi dan mentaati kesepakatan, hak, serta kewajibannya.

Apabila kesepakatan dari perjanjian sewa-menyewa dilanggar oleh salah satu pihak dan pihak lainnya merasa dirugikan maka terjadi pelanggaran prestasi atau yang dinamakan juga wanprestasi. Dimana dalam kasus ini, pelaku wanprestasi bisa datang dari kedua belah pihak dan tidak selalu datang dari pihak penyewa saja.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 469 K/Pdt/2016 terdapat sebuah kasus wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa gedung, PT. WANGSA MITRA FANTASI sebagai Penggugat dengan PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA sebagai Tergugat. Kasus ini terjadi karena Tergugat memutuskan perjanjian secara sepihak dan mematikan aliran listrik sehingga Penggugat tidak bisa melakukan usahanya. Tergugat juga melakukan pembongkaran mesin-mesin permainan anak dan wahana arena permainan anak secara sepihak dan tidak memiliki persetujuan dari Penggugat yang menimbulkan kerusakan serta kerugian terhadap Penggugat. Tergugat tidak memiliki tingkah laku dan perbuatan yang stabil karena termuat peralatan milik Penggugat berupa rel mesin sky bike, patung-patung Amazone, daun-daun aksesoris Amazone, ruang musik room, counter display set, rolling door, dan keramik area Amazone. Aset/barang-barang tersebut merupakan milik Penggugat dan Penggugat sudah menyampaikan maksud baik dan solusi terhadap Tergugat. Tetapi Tergugat tetap tidak menyerahkan peralatan dimaksud milik Penggugat yang masih di lokasi sewa dan perbuatan tidak stabil serta perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Berdasarkan akibat dari perbuatan melawan hukum oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian materil dan imateril.¹⁹

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/ Pdt/2016 terdapat suatu permasalahan wanprestasi dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan oleh pihak Alm. OTA dan Alm. TSN dan Alm. Ho Phang Song. Kasus ini diawali dengan gugatan dari penggugat (DS) yang merupakan ahli waris Alm. OTA dan Alm. TSN sebagai pemilik tanah dengan Sertifikat HGB No. 128/Palmeriam. Pada tahun 1954, Alm. TSN melakukan kesepakatan sewa menyewa secara langsung dengan Alm. HPS, ayah atau kakek dari Tergugat I yang menyewakan tanah, tetapi Alm. HPS hanya membayar sewa sampai tahun 1973, dan kemudian Tergugat II, Alm. TTJ, membayar sewa sampai tahun 1985. Setelah tahun 1985 sejak HPS dan TTJ meninggal, Para Tergugat I masih menempati tanah tersebut dan tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sewa sampai tahun gugatan tersebut diajukan yaitu tahun 2014. Oleh karena itu, Penggugat DS selaku ahli waris pemilik tanah memberikan somasi pada tahun 2005 kepada Tergugat I tapi tidak dipedulikan. Wanprestasi yang dilakukan tergugat adalah dengan tidak membayarkan uang sewa tanah tersebut sejak tahun 1986. Perjanjian sewa menyewa lisan berakibat kepada lemahnya pembuktian dan harus dibuktikan dengan alat bukti untuk mendukungnya yang berupa buku sewa dan surat jual beli. Putusan pertama oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 206/PDT/G/2014/PN/Jkt.Tim menyatakan bahwa Para Tergugat merupakan penyewa sesuai yang dinyatakan Penggugat atas dasar perjanjian secara lisan dan tergugat melakukan wanprestasi, serta mengakhiri hubungan sewa menyewa yang telah terjadi. Kemudian tergugat mengajukan banding karena keberatan dengan putusan tersebut, namun Majelis Hakim tingkat banding menguatkan putusan di tingkat pertama dalam Putusan Nomor 446/PDT/2015/PT.DKI. Upaya terakhir yang dilakukan Tergugat dengan mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung, namun permohonan tersebut ditolak. Oleh karena hal tersebut, suatu perjanjian lebih baik dilakukan secara tertulis agar kekuatan pembuktiannya lebih kuat dibanding yang dilakukan secara lisan.²⁰

²¹Dalam putusan nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw berbicara suatu kasus tentang adanya wanprestasi yang terjadi di tengah kontrak sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak yang melakukan perikatan. Seperti yang kita ketahui bahwa wanprestasi yaitu tidak terpenuhinya kewajiban oleh debitur kepada kreditur. Pada keadaan ini, penggugat merupakan pihak kreditur yang menyewakan sebuah bangunan rumah atau ruangan pribadi milik penggugat yang memiliki 2 lantai dengan 10 ruangan yang digunakan tergugat sebagai Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu. Kesepakatan tersebut telah disepakati pada tanggal 1 April 2016 dengan ketentuan pembayaran yang dilakukan tergugat senilai Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) untuk periode sewa selama 12 (dua belas) bulan atau satu tahun dan sudah termasuk pajak, hal ini merupakan kewajiban pihak debitur kepada kreditur. Namun, hingga bulan Juni 2016 terlihat bahwa tergugat belum juga membayarkan apa yang menjadi kewajibannya tersebut. Melihat hal tersebut, penggugat berinisiatif untuk melakukan koordinasi kepada pihak tergugat dengan maksud untuk mengingatkan

pemenuhan kewajiban yang harus dilakukan tergugat. Pada tanggal 13 Oktober 2017, tergugat baru melaksanakan pembayaran sewa menyewa untuk periode yang telah disepakati sebelumnya yaitu periode 1 April 2016 sampai dengan 1 April 2017 dan periode 1 April 2017 sampai tanggal 1 April 2018 senilai Rp 720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh rupiah) yang dikurangi 20% pembayaran pajak sehingga total yang telah dibayarkan oleh tergugat kepada penggugat adalah senilai Rp 576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam rupiah). Kemudian pada tanggal 7 Juni 2018, tergugat mengirimkan surat kepada penggugat yang berisi pemberitahuan pemindahan kantor dari bangunan yang disewa tersebut dan setelah pemberitahuan ini tidak ada tindak lanjut lagi untuk membicarakan pengakhiran masa kontrak sewa menyewa serta penyerahan bangunan rumah termasuk seluruh yang ada didalamnya.

Menanggapi hal ini, penggugat kemudian melakukan koordinasi dengan tergugat melalui pesan singkat berupa SMS (*Short Messaging Service*) ataupun *WhatsApp* (WA) mengenai permasalahan kontrak atau perjanjian sewa menyewa sebagaimana ketentuan Pasal 6 ayat (1) perjanjian, penggugat meminta tergugat untuk segera memenuhi semua kewajibannya karena kegagalan tergugat memenuhi kewajibannya, yang mencakup teguran lisan melalui teguran tertulis berupa surat. Teguran-teguran penggugat tersebut tidak juga dibalas oleh tergugat, maka pada tanggal 14 Juli 2020 penggugat telah mengirim surat teguran keras (somasi) kepada tergugat untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, ternyata surat teguran keras (somasi pertama dan kedua) yang dikirimkan oleh penggugat telah ditanggapi oleh tergugat, namun tanggapan tersebut tidak memuaskan bagi penggugat dan sebelum penggugat mengirimkan somasi penggugat telah mengadakan upaya mediasi secara kekeluargaan melalui surat bahkan sampai ke Bupati MAHAKAM ULU tetapi tidak menghasilkan jawaban yang memuaskan bagi penggugat, oleh karena itu penggugat melalui Kantor Hukum Hengki & Rekan sebagai advokat yang diberi kuasa mengajukan upaya hukum agar mendapatkan kepastian. Tergugat telah melakukan ingkar janji, atau wanprestasi, terhadap perjanjian dengan tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban tergugat kepada penggugat sebagaimana ketentuan-ketentuan yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian, yaitu tidak dilakukannya kewajiban pengembalian apa yang disewanya dalam keadaan kosong dan baik beserta penyerahan kunci-kunci bangunan rumah/ruangan yang disewa sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan kedua belah pihak. Mengenai beberapa hal yang telah dilakukan oleh tergugat sebagaimana telah tertulis yaitu masa sewa menyewa bangunan tersebut tertanggal dari 1 April 2016 sampai 1 April 2017, namun tergugat melakukan sewa bangunan hingga tanggal 1 April 2018 tanpa adanya konfirmasi dari pihak tergugat kepada penggugat mengenai bagaimana kontrak tersebut berakhir serta pengosongan dan penyerahan kunci bangunan hingga pada 7 Juni 2018 tergugat mengirimkan surat pemindahan kantor tergugat, artinya tergugat telah melakukan suatu tindakan wanprestasi dengan waktu kurang lebih terlewat 2 (dua) bulan atau jika dihitung dalam hari adalah

terlambat selama 67 (enam puluh tujuh hari). Selain hal tersebut, tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi juga dikarenakan adanya bukti yang memperlihatkan bahwa tergugat tidak dalam keadaan memaksa (*overmacht/forje majeure*). Berdasarkan pasal 1250 KUH Perdata mengenai ganti kerugian memperhitungkan jumlah yang harus dibayarkan oleh tergugat atas ganti kerugian dan denda kepada tergugat adalah sebesar RP 93.5000.000,00 (sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) serta tergugat juga wajib biaya perkara yang telah diperhitungkan sejumlah Rp 5.095.000,00 (lima juta sembilan puluh lima ribu rupiah) yang dalam hal ini diputuskan oleh Majelis Hakim pada tanggal 11 Januari 2021 dalam persidangan terbuka di Pengadilan Negeri Kutai Barat dengan menolak gugatan selain dan selebihnya.

Studi kasus yang dianalisis oleh penulis termasuk hukum perikatan. Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw membahas perkara perdata tentang sewa menyewa sebuah gedung. Dikatakan bahwa Penggugat dan Tergugat sudah melakukan sebuah kerjasama berupa sewa menyewa gedung, penggugat menggunakan gedung tersebut menjadi kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu. Tergugat sudah sepakat untuk membayar uang sewa sebesar Rp.360.000.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah) dan sudah termasuk pajak. Masa sewa tergugat berlaku 12 bulan, terhitung mulai 01 April 2016 hingga 01 April 2017. Kedua belah pihak sudah sepakat dalam hal ini tergugat wajib membayar uang sewa dan penggugat berhak menagih uang sewa. Dalam suatu perikatan terdapat pihak yang berhak untuk menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Studi kasus ini sudah termasuk perikatan, karena adanya kesepakatan dan kewajiban di antara kedua belah pihak.

Seperti yang kita ketahui bahwa pasal 1234 KUH Perdata telah di sebutkannya tentang objek perikatan. Objek perikatan itu adalah apa yang disebut “sesuatu” seperti apa yang dijelaskan sebelumnya di atas bahwa sesuatu disini adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Pada kasus yang kita analisis kali ini menurut penulis, kasus ini termasuk pada objek perikatan yang memberi sesuatu. Menurut penulis, mengapa memasukkan pada kategori objek perikatan memberi sesuatu karena pada Putusan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw si penggugat ini terlibat ada perjanjian sewa menyewa sebuah gedung atau rumah milik pribadi oleh si tergugat untuk digunakan sebagai kantor Dinas Pekerjaan Umum. Jadi bisa disimpulkan bahwa si penggugat ini memberi hak sewa bangunan kepada tergugat yang berarti ada objek perikatan disini disebut dengan memberi sesuatu.

Menurut KUH Perdata, objek perikatan harus memenuhi beberapa syarat, yaitu sebagai berikut:²²

1. Suatu hal tertentu atau dapat ditentukan
Pihak yang terlibat harus memenuhi 4 (empat) syarat untuk memenuhi sahnya suatu perjanjian, yaitu: (1) Sepakat; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang

halal.²³ Menurut Pasal 1320 KUH Perdata pada substansi 3 menjelaskan bahwa unsur terjadinya persetujuan suatu objek tertentu. Dalam Pasal 1332 KUH Perdata dijelaskan hanya barang-barang yang dapat didagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dalam Pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya dan tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asalkan jumlah itu bisa dihitung atau ditentukan. Terakhir dalam Pasal 1334 KUH Perdata menjelaskan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok perjanjian. Terdapat dua macam benda, yaitu absolut toekomating dan relative toekomating. Absolut toekomating merupakan barang yang saat itu belum ada, sedangkan relative toekomating ialah barang yang sudah ada tetapi bagi pihak tertentu masih berupa harapan untuk dimiliki. Syarat ini, diperlukan untuk dapat menetapkan suatu hak dan kewajiban masing-masing pihak jika terjadi konflik.

2. Objeknya diperbolehkan

Menurut Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata, jika objeknya berlawanan dengan undang-undang atau ketertiban umum serta kesusilaan maka tidak akan ada suatu kesepakatan yang akan menjadi sebuah perjanjian.

3. Prestasi tersebut mungkin akan dilaksanakan

Di masa lalu untuk berlakunya perikatan disyaratkan juga prestasinya harus memungkinkan untuk dilakukan. Oleh karena itu, dihubungkan dengan ketidakmungkinan objektif dan ketidakmungkinan subjektif. Ketidakmungkinan objektif, sesuatu yang tidak bisa dilakukan oleh siapapun hingga tidak akan muncul perjanjian. Ketidakmungkinan subjektif, sesuatu yang tidak mungkin dilakukan hanya debitur yang berkaitan hingga tidak menghalangi terjadinya perjanjian.

Menurut Asy-Syanhuri, dalam hukum perdata barat, objek perikatan sebagai berikut:²⁴

1. Objek yang berupa menyerahkan sesuatu harus berwujud, yang berupa berbuat atau tidak, sesuatu harus berwujud.
2. Harus mengenai sesuatu yang tertentu atau ditentukan.
3. Harus sesuatu yang diperkenankan untuk diperjanjikan.

Objek perjanjian merupakan sesuatu yang ada dan bukan tidak ada dimaksudkan adalah bahwa pada waktu dibuatnya perjanjian itu, objek perjanjian itu harus ada secara nyata. Jika objek yang diperjanjikan itu tidak ada sama sekali pada waktu dibuat perjanjian itu maka perjanjian itu batal.²⁵ Dalam studi kasus ini sudah memenuhi semua syarat sah dan syarat objek perikatan.

Dalam kasus yang terjadi, perikatan yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat yang menyepakati adanya sewa menyewa bangunan dengan penggugat sebagai pihak pertama yaitu selaku orang yang menyediakan bangunan berupa

gedung dan tergugat sebagai penyewa gedung. Sesuai dengan perikatan yang dilakukan oleh keduanya, menyepakati sewa menyewa tersebut dengan periode satu tahun yang dihitung dari tanggal 01 April 2016 sampai berakhirnya sewa menyewa pada tanggal 01 April 2017. Namun, berdasarkan putusan nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw terlihat bahwa tergugat tidak memenuhi prestasi dari apa yang telah mereka sepakati atau biasa kita sebut dengan wanprestasi. Dalam putusan tersebut tertulis bahwa tergugat tidak membayarkan uang sewa bangunan sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan kepada penggugat selaku pihak pertama dalam perikatan tersebut. Kemudian, setelah mengetahui adanya keterlambatan tersebut, penggugat melakukan koordinasi dengan Pihak Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu tetapi tidak mendapat respon apapun dari pihak tergugat. Hingga pada tanggal 13 Oktober 2017, tergugat baru melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang sewa dari periode tersebut dan periode 01 April 2017 sampai 01 April 2018 sebesar Rp 576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam rupiah). Setelah berakhirnya masa kontrak periode kedua, tergugat mengirimkan surat kepada penggugat mengenai pemindahan kantor pada bangunan yang disewakan serta tidak ada pembicaraan lebih lanjut mengenai pengakhiran kontrak sewa menyewa. Oleh karena hal tersebut, tergugat belum melaksanakan kewajibannya dan penggugat melakukan peneguran untuk mengingatkan tergugat tetapi tetap tidak dilaksanakan. Maka dari itu, tergugat dianggap telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi atas perikatan yang telah dibuat. Tergugat melakukan wanprestasi sebagaimana yang telah dijelaskan dalam putusan, yaitu tidak melakukan atau terlambat menjalankan kewajibannya untuk melakukan pengembalian atas apa yang disewanya dalam keadaan kosong baik beserta penyerahan kunci bangunan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Wanprestasi menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Segi-segi Hukum Perjanjian sesuai dengan apa yang telah dijelaskan di dalam putusan adalah suatu

pelaksanaan kewajiban yang dipenuhi tidak sesuai pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya yang menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberi ganti atas kerugian atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) atau dengan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat menuntut pembatalan perjanjian oleh pihak yang lain.

Menurut J. Satrio dalam buku Hukum Perikatan yang termuat pada putusan telah menjelaskan faktor yang menyebabkan wanprestasi dalam suatu perikatan dapat terjadi yaitu sebagai berikut:

1. Adanya kelalaian debitur (nasabah), yang terdiri dari:
 - a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan;
 - b. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan;
 - c. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan;
2. Adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) yang unsurnya adalah sebagai berikut:

- a. Tidak dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang menghilangkan bendayang kedudukannya sebagai objek perikatan;
- b. Tidak dapat memenuhi prestasi disebabkan karena adanya peristiwa yangmenghalangi debitur untuk melakukan prestasi;
- c. Suatu peristiwa yang tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada kurun waktu melakukan perikatan, baik oleh pihak debitur maupun pihak kreditur;

Berdasarkan uraian mengenai syarat wanprestasi tersebut, perikatan yang terjadi antara tergugat dan penggugat disebabkan karena adanya kelalaian dari debitur dengan tidak memenuhi kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan. Faktor keadaan memaksa tidak menjadi penyebab wanprestasi di perikatan ini karena unsur keadaan memaksa tidak ada yang dilakukan oleh tergugat, maka dikatakan tidak terpenuhi.

Wanprestasi tersebut tidak akan terjadi apabila pihak debitur melaksanakan kewajibannya kepada kreditur, sehingga kreditur dapat memperoleh haknya. Hak dan kewajiban pihak yang mewakili memiliki kewajiban untuk melakukan segala sesuatu yang termasuk urusan tersebut sampai urusan yang dilakukan selesai dengan diikuti tanggungjawab yang harus diberikan. Sedangkan hak dan kewajiban pihak yang diwakili atau yang memiliki kepentingan untuk memenuhi kewajiban dalam perikatan harus membayar ganti kerugian atau pengeluaran yang dikeluarkan oleh pihak yang mengurus kepentingan tersebut.²⁶ Mengenai kewajiban pihak yang menyewakan atau kreditur tertulis dalam pasal 1550 KUH Perdata yaitu kewajiban pertama adalah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa ketika para pihak telah melakukan kesepakatan, penyerahan yang dilakukan merupakan penyerahan nyata atau disebut dengan penyerahan *deliverence* dengan ketentuan bahwa pihak yang menyewakan harus melakukan pengosongan serta menentukan barang apa saja yang akan disewakan. Kewajiban yang kedua yaitu benda yang disewakan ini harus dipelihara agar dapat disewakan sesuai dengan keperluan dengan cara merawat bangunan dan perbaikan selama periode sewa menyewa masih berlaku. Hal ini dilakukan demi menunjang kewajiban pertama yaitu agar apa yang disewakan itu dapat digunakan sesuai dengan keperluan pihak yang menyewa, kecuali sebagaimana yang ditentukan pada pasal 1551 KUH Perdata yakni dalam hal reparasi kecil. Selain itu, yang menjadi hak pihak kreditur adalah hak atas uang dari sewa menyewa yang dibayarkan oleh debitur dengan nominal dan waktu yang telah disepakati, hak atas apa yang menjadi barang sitaan oleh pengadilan apabila pihak penyewa tidak membayarkan uang sewanya, serta berhak untuk meminta pembatalan kesepakatan dan ganti rugi dengan syarat bahwa penyewa melakukan penyewaan atas apa yang disewa kepada pihak yang lain atau pihak di luar kesepakatan dan tidak mempergunakan apa yang disewa sesuai dengan tujuan yang dimaksudkan sebelumnya dan menimbulkan suatu kerugian atau kerusakan atas apa yang disewa tersebut sehingga tidak dapat digunakan kembali. Debitur atau pihak yang menyewa pun mempunyai hak dan kewajiban

yang harus diterima dan dilakukan. Adapun yang menjadi hak debitur adalah hak atas apa yang disewa dalam keadaan yang baik atau terpelihara sehingga dapat dipergunakan sesuai dengan tujuannya, hak atas adanya jaminan dari kreditur atas ketentraman serta tidak adanya cacat dari apa yang disewakan itu, dan hak untuk menghentikan sewa menyewa apabila tidak dapat digunakan serta membawa apa yang menjadi milik kreditur dengan biaya sendiri pada saat terjadinya pengosongan barang yang disewakan. Mengenai kewajibannya yaitu menggunakan apa yang disewakan itu sesuai dengan tujuan dan waspada dalam menggunakannya agar tidak terjadi kerusakan atau hal yang tidak diinginkan dan kewajiban selanjutnya adalah tentunya wajib melakukan pembayaran untuk sewa menyewa pada waktu serta nominal sesuai kesepakatan pihak-pihak.²⁷ Dalam hal ini, penggugat telah memenuhi kewajibannya sebagai penyedia bangunan yang disewakan, tergugat memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa bangunan yang dipakai dan melakukan pengembalian bangunan dalam keadaan kosong beserta kunci ruangan yang merupakan hak dari penggugat. Hal tersebut telah diatur dalam pasal 1562 dan pasal 1563 KUHPerdara mengenai sewa menyewa yang mengharuskan penyewa untuk mengembalikan barang sesuai dengan keadaan barang tersebut diterima sebelumnya, apabila barang tersebut disewakan dalam keadaan baik maka dikembalikan dengan keadaan baik pula.²⁸

Berdasarkan kasus yang telah diberikan, menunjukkan sebagaimana tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban sebagai penyewa dalam pembayaran sewa yang telah disetujui dan disepakati dalam perjanjian sewa menyewa bangunan oleh kedua belah pihak. Tergugat juga terlambat dalam melakukan pembayaran sewa serta tidak mengembalikan, mengosongkan bangunan, mengembalikan kunci bangunan sesuai kesepakatan. Berikut penjabaran mengapa putusan yang ditetapkan telah sesuai dengan aturan yang mengatur tentang wanprestasi :

1. Ketidakmampuan tergugat dalam memenuhi kewajiban pembayaran

Hal ini dipersoalkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang berbunyi "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*".

Yang mana pada Pasal 1234 KUH Perdata ini menjelaskan bahwa jika seorang individu yang seharusnya melaksanakan kewajiban menurut suatu perjanjian namun tidak memenuhinya. Maka si peminjam harus membayar biaya ganti rugi kepada pihak pemilik properti yang terkena dampaknya. Ganti rugi ini termasuk biaya tambahan, kerugian, serta bunga. Ketentuan ini berlaku jika pihak peminjam selalu menunda untuk memenuhi kewajibannya setelah ditegur berkali-kali atau jika melebihi batasan waktu yang telah ditetapkan.

Berdasarkan isi dari Pasal 1234 KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi terdiri dari tiga unsur diantaranya yakni :

- a. Perjanjian
- b. Pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian
- c. Kelalaian yang terjadi namun tetap enggan memenuhi isi perjanjian Karena adanya ingkar dalam perjanjian yang menyebabkan pihak peminjam ingkar atau melanggar janjinya yang disebut juga wanprestasi, maka pihak peminjam harus bertanggung jawab terhadap pihak pemilik properti yang telah dirugikan baik secara material seperti kondisi properti itu sendiri dan non material seperti hilangnya rasa kepercayaan.

Pihak peminjam dianggap melakukan wanprestasi jika ia:

- a. Tidak memenuhi prestasi atau kesepakatan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak
- b. Memenuhi prestasi atau kesepakatan namun dengan cara yang tidak semestinya
- c. Memenuhi prestasi atau kesepakatan tidak sesuai atau melewati tenggat waktu yang disepakati dan diperjanjikan
- d. Melakukan hal yang dianggap pelanggaran dalam kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak

2. Keterlambatan Pembayaran

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya pada Pasal 1234 KUH Perdata bahwa pihak peminjam dapat dianggap melakukan wanprestasi jika memenuhi ataupun tidak memenuhi prestasi atau kesepakatan tidak sesuai atau melewati tenggat waktu yang disepakati dan diperjanjikan. Hal ini dianggap pelanggaran kontraktual yang bisa memberi dasar untuk peminjam telah melakukan wanprestasi.

3. Pengembalian Bangunan serta Penyerahan Kunci yang Tidak Sesuai

Hal ini dipersoalkan dalam Pasal 1239 KUH Perdata yang berbunyi *“Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”*. Berdasarkan pasal tersebut, dinyatakan bahwa seseorang yang tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam suatu kontrak akan dianggap sebagai tindakan wanprestasi. Dalam kasus ini, tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagai peminjam untuk mengembalikan bangunan

dalam keadaan semula yang mana kosong dan segera menyerahkan kunci bangunan sehingga ia dianggap telah melakukan wanprestasi.

4. Koordinasi serta Peneguran yang tidak dipatuhi

Hal ini dipersoalkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang berbunyi *“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”*. Yang mana pemilik properti yang telah dirugikan memberikan opsi untuk memilih langkah apa yang dianggap paling sesuai dengan situasi serta kepentingan setelah

prestasinya tidak dipenuhi oleh pihak peminjam. Opsi tersebut dapat berupa tuntutan hukum ataupun penggantian biaya kerugian dan bunga.

Secara kesimpulan, putusan yang ditetapkan sesuai dengan aturan yang mengatur mengenai wanprestasi dalam hukum perikatan di Indonesia. Putusan pengadilan menyatakan bahwa tergugat tidak memenuhi kewajiban untuk membayar uang sewa bangunan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan disetujui oleh kedua belah pihak dan terlambat dalam melakukan pembayaran tersebut. Tergugat juga enggan mengembalikan bangunan dalam keadaan kosong beserta kuncinya. Dengan demikian, putusan pengadilan dianggap sesuai dengan aturan yang mengatur mengenai tindakan wanprestasi dalam hukum perikatan di Indonesia.

Wanprestasi terjadi karena tidak adanya pemenuhan prestasi, tentu hal tersebut membuat salah satu pihak mengalami kerugian. Untuk mencegah hal yang tidak diinginkan, tentu kita perlu manajemen risiko untuk meminimalisir terjadinya sebuah peristiwa wanprestasi dengan melakukan langkah-langkah berikut:

1. Membuat kontrak yang jelas juga terperinci
Pembuatan kontrak yang jelas dan rinci tentu dapat mencegah adanya wanprestasi. Kedua belah pihak menjadi tau tentang hak dan kewajiban masing-masing. Jadi, hal tersebut dapat meminimalisir terjadinya wanprestasi karena memiliki kontrak yang jelas juga rinci.
2. Penilaian risiko sebelum melakukan perjanjian
Dengan menilai risiko sebelum melakukan suatu perjanjian, para pihak yang terlibat pada perjanjian dapat menentukan dan mempertimbangkan suatu risiko yang akan datang, Dalam pertimbangan tersebut, apakah risiko tersebut dapat diterima atautidak.
3. Melakukan kontrol dan evaluasi secara rutin juga terus-menerus
Terhadap pelaksanaan perjanjian tentu harus melakukan monitoring juga evaluasi secara terus-menerus agar pihak yang terlibat dapat melihat kemungkinan-kemungkinan yang ada untuk terjadinya wanprestasi sejak awal. Tentu pihak yang terlibat dapat melakukan suatu tindakan pencegahan dari awal.⁶

Lalu ada pula prinsip penilaian yang dapat dilakukan juga untuk mencegah adanya wanprestasi. Dalam pemberian pinjaman kita perlu memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi calon debitur. Dengan hal ini dilakukan agar mengurangi adanya permasalahan pembiayaan dengan prinsip penilaian 5C yaitu:³²

1. Character

Sesuatu yang kita perlu untuk menilai sebagai patokan kita untuk memulai suatu perjanjian. Kita perlu menilai kepribadian atau karakter calon penerima atau penyewa ini dengan tujuan untuk memperkirakan suatu

⁶ Dedi Rahman Hasyim, "Wanprestasi dalam Perjanjian: Tata Cara Mencegah, Mengatasi, dan Menemukan Solusi yang Tepat", (2023, 15 April),

kemungkinan-kemungkinan yang ada dan memenuhi suatu kewajiban yang ada.

2. *Capacity*

Selain penilaian terhadap karakter, tentu kita butuh menilai dari segi kemampuan pembayaran. Apakah kemampuan pembayarannya sesuai dengan besaran pembiayaan yang di dapat.

3. *Capital*

Selanjutnya adalah penilaian terhadap kemampuan memberi modal yang di punya oleh calon debitur. Penilaian ini diukur dari usahanya keseluruhan lewat rasio finansial serta komposisi dalam permodalannya.

4. *Collateral*

Ketika mengadakan suatu perjanjian tentu ada jaminan yang ditawarkan tentu kita melihat dari jaminan yang dimiliki oleh debitur. Hal ini dimaksudkan agar jika ada suatu saat menemukan suatu risiko kegagalan dalam pembayaran atau pinjaman yang tidak terpenuhi atau telah dilalaikannya, maka jaminan tersebut digunakan untuk pengganti memenuhi pinjaman tersebut.

5. *Condition*

Penilaian terhadap kondisi ekonomi atau kondisi usaha yang dimiliki oleh calon debitur tentu juga sangat penting. Sebuah proses berjalannya usaha calon debitur tentu dapat dipengaruhi oleh kondisi eksternal yang sedang terjadi.

Kesimpulan

Seperti yang sudah dijabarkan di atas, telah dikatakan bahwa perikatan diartikan sebagai hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak dalam konteks kekayaan, dengan setiap pihak yang masing-masing disebut sebagai kreditur dan debitur. Kreditur adalah yang memiliki hak atas prestasi atau pihak yang berhak menuntut pihak lain. Debitur yaitu pihak yang dituntut oleh pihak kreditur atau pihak yang wajib memenuhi tuntutan dari pihak yang satu. Dalam perikatan memiliki kewenangan berbuat dalam hukum dalam mencapai persetujuan kehendak. Objek perikatan dalam perdata selalu berupa benda yang sesuai dengan ketentuan dalam konteks benda bergerak dan benda tidak bergerak atau bisa juga disebut memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Sesuatu disini merupakan objek perikatan. Subjek perikatan adalah pihak-pihak yang ada dalam perikatan. Tujuan perikatan merupakan keadaan apabila prestasi dari perikatan telah terpenuhi. Suatu perikatan memiliki suatu syarat untuk dikatakan sah menurut hukum yaitu apabila objek harus tertentu, objek harus diperbolehkan, objek bisa dinilai dengan uang, objek harus mungkin secara objektif dan subjektif.

Wanprestasi adalah kegagalan atau tidak dilaksanakannya suatu kewajiban yang sudah ditetapkan dalam perjanjian yang di antara kreditur dan debitur atau juga bisa disebut kelalaian atau tidak menepati janji. Adapun dasar hukum

wanprestasi yaitu terdapat pada KUHPerdara Pasal 1238, Pasal 1243 dan juga terdapat pada Pasal 1267. Kelalaian pemenuhan kewajiban dalam sebuah perikatan atau yang disebut sebagai wanprestasi tidak hanya perbuatan tidak menepati janji saja, terdapat peristiwa seperti tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan, melaksanakan perjanjian tetapi tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan apa yang tidak boleh dalam perjanjian. Sebuah tidak pemenuhan tersebut tentu salah satu pihak mengalami kerugian yang bisa dituntut oleh pihak lain yaitu bisa berupa penggantian biaya-biaya yang dikeluarkan dan biaya kerugian serta bunga-bunganya.

Daftar Pusaka

- Ahmad, B. (2011). *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya.
- Ali, Z. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anak Agung, Y. E. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata. *PLEDOI (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, 55.
- Daffa Farel Gustavito, E. A. (2023). Analisis Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Yang Menggunakan Mata Uang Asing Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 22/Pdt.G/2018/PN.JKT.PST.). *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, 20.
- Dedi, (2023, 15 April). *Wanprestasi dalam Perjanjian: Tata Cara Mencegah, Mengatasi, dan Menemukan Solusi yang Tepat*, Diakses pada tanggal 13 Maret 2024, dari <https://www.pengacaranusantara.com/2023/04/wanprestasi-dalam-perjanjian-tata-cara.html?m=1>
- Dsalimunthe, D. (2017). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid*, 3, 15.
- Daud, S. M. (2021). Hukum Objek dan Kausa Dalam Perjanjian (Sebuah Perbandingan Antara Hukum Perdata dan Hukum Islam). *Journal Islam & Contemporary Issues*, 60.
- Fitri, N. (2022). Manajemen Risiko Dalam Meminimalisir Wanprestasi Pada Koperasi Syariah (Studi Kasus Di KSPPS Nurul Hidayah Desa Klaseman). *Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 5-6.
- Fuady, M. (2021). *Konsep Hukum Perdata*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- idtesis.com, (2013, 21 Januari). *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*. Diakses pada 19 Maret pukul 19.35, dari <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>
- Joko Sriwidodo, K. (2021). *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Penerbit Kepel Press.

- Mahalia Nota Pohan, S. H. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 51-54.
- Miru, A. (2008). *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, A. (2019). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Abadi.
- Natalia, L. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko (Studi Putusan Nomor 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp). *Jurnal Notarius*, 195-197.
- Ninu, C. W. (2023). Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung. *Jurnal Ilmu Hukum*, 126-127.
- Pohan, H. (2020). ASPEK HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 6.
- Purba, A. I. (2023). Meninjau Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan. *Jurnal Of Social Science Research*, 6-11.
- Rejeki, S. (2013). Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan dengan Wanprestasi. *Lex Journalica*, 112.
- Renata, (2024, 26 Februari). Bunyi Pasal 1243 KUH Perdata tentang Wanprestasi, Diakses pada tanggal 16 Maret 2024, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bunyi-pasal-1243-kuh-perdata-tentang-wanprestasi-lt65dc608264499/>
- Sunggono, B. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Tatawi, S. (2021). Tuntutan Ganti Rugi Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ditinjau Dari Pasal 1243 KUH Perdata (BW). *Lex Privatum*, 3, 131.