

IMPLIKASI PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PERIKATAN DARI KASUS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KONTRAK SEWA-MENYEWAWA

Noer Gita Safira Zaini *¹
Ajeng Prameswari Salamah ²
Nayara Dihati ³
Ulfa Azzahra ⁴
Surahmad ⁵

^{1,2,3,4,5} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Indonesia

*e-mail : 2310611027@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611130@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310611198@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2310611328@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴
surahmad@upnvj.ac.id⁵

Abstrak

Perikatan atau verbintenis adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat "hak" di satu pihak dan "kewajiban" di pihak yang lain. Dalam hukum perdata, salah satu sumber untuk adanya perikatan antar kedua pihak adalah adanya suatu perjanjian yang dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Diantara sekian banyak perjanjian bernama, perjanjian sewa-menyewa yang menurut Pasal 1548 KUHPerdata. bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (Pihak yang menyewakan) memberikan kenikmatan dari suatu barang (objek sewa-menyewa) kepada pihak lainnya (Penyewa) selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga yang disanggupi. Namun, perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa memiliki masalah-masalah dalam pelaksanaannya dimana salah satu pihak wanprestasi terhadap pihak lainnya. Kajian akan membahas dua poin permasalahan, yakni : Pertama, bagaimana penerapan prinsip-prinsip hukum perikatan dalam perjanjian kontrak sewa-menyewa. Kedua, pertanggungjawaban hukum dalam penyelesaian sengketa kasus wanprestasi dalam perjanjian kontrak sewa-menyewa Dengan seringkali adanya perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa, maka melalui kajian ini penulis menyarankan untuk setiap perjanjian menegakkan prinsip dasar perikatan yaitu Konsensualisme, Itikad Baik, dan Pacta Sunt Servanda. Kemudian, menambahkan klausul penalti dan penyertaan jaminan dalam kontrak guna menjadi mendorong kepatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak dan menjadi suatu bentuk pertanggungjawaban bila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Kata kunci: Hukum Perikatan, Perjanjian Sewa-Menyewa, Perjanjian Kontrak, Wanprestasi

Abstract

An agreement or contract is a legal relationship between two parties in the field of assets, where one party (creditor) is entitled to a performance, and the other party (debtor) is obliged to fulfill that performance. Therefore, in every agreement there are "rights" on one party and "obligations" on the other party. In civil law, one source of an agreement between two parties is the existence of an agreement which is called an agreement because the two parties agree to do something. Among the many named agreements, the rental agreement is according to Article 1548 of the Civil Code. that a lease is an agreement whereby one party (the renting party) provides the enjoyment of an item (the object of the lease) to another party (the lessee) for a certain time and with payment of the agreed price. However, the rental agreement between the owner and tenant has problems in its implementation where one party is in default of the other party. The study will discuss two problem points, namely: First, how to apply the principles of engagement law in rental contracts. Second, legal responsibility in resolving disputes over cases of default in rental contracts. Due to the frequent occurrence of acts of default in rental agreements, through this study the author suggests that every agreement upholds the basic principles of engagement, namely Consensualism, Good Faith, and Pacta Sunt Servanda. Then, add penalty clauses and include guarantees in the contract to encourage compliance with the agreement agreed upon by both parties and become a form of accountability if one party defaults.

Keywords: Contract Agreements, Contract Law, Default, Rental Agreements

PENDAHULUAN

Istilah Perikatan berasal dari bahasa belanda “verbintenis”. Secara terminologi, “verbintenis” berasal dari kata “verbinden” yang artinya mengikat. Dengan demikian, perikatan (verbintenis) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang stau (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” di pihak yang lain.¹ Definisi tersebut diperjelas lagi dengan pengertian perikatan menurut ahli, salah satunya yaitu Subekti dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Perdata” berpendapat, bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Lebih lanjut dikatakan bahwa pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.²

Sistem hukum perdata mengatur perikatan yang diatur khususnya dalam Buku III Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPerdata). Menurut KUHPerdata, perikatan yang diatur dalam Buku III BW terdapat dua jenis, yaitu perikatan bersifat kontraktual dan nonkontraktual. Perikatan yang bersifat kontraktual bersumber pada hubungan kontraktual, yang disebabkan karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut. Keterikatan para pihak dalam suatu perikatan berdasarkan asas konsensualisme. Sedangkan perikatan nonkontraktual adalah keterikatan para pihak telah diatur dan ditetapkan oleh hukum (lahir dari undang-undang).³ Dalam hukum perdata, salah satu sumber untuk adanya perikatan antara dua pihak adalah adanya suatu perjanjian yang dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Hal ini dipertegas lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan KUHPerdata, perjanjian dibagi menjadi dua jenis yaitu ada perjanjian yang bernama dan tak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas seperti sewa menyewa, jual beli, tukar menukar, pertanggungan, dan lain sebagainya. Dalam KUHPerdata diatur pada bab V sampai dengan XVIII dan diatur dalam KUHDagang, perjanjian tak bernama merupakan perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya terbatas.⁴ Diantara sekian banyak perjanjian bernama itu, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dari dahulu sering dilakukan berbagai pihak dalam kegiatan sehari-hari untuk memperoleh keuntungan atau laba. Definisi perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran, suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.” Sewa-menyewa sama halnya seperti perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya, yang pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual. Namun yang menjadi perbedaan adalah sewa menyewa tidak ada pengalihan hak milik saat melakukan penyerahan kekuasaan atas suatu barang, yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan untuk dinikmati penyewa. Oleh karena itu, tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli atau tukar-menukar. Jadi dalam perjanjian sewa-menyewa, meskipun seseorang hanya mempunyai hak untuk menikmati hasil atas suatu barang dan bukan pemilik, yang bersangkutan sudah dapat secara sah menyewakan barang tersebut.⁵ Maka

¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika: 2015), hlm.1

² Ibid. hlm 1.

³ Hasim Purba, *Hukum Perikatan & Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika: 2022), hlm. 3

⁴ Devi Ana Istoati dan Lathifah Hanim, *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*, *Jurnal Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)*, 5 (2021), hlm. 269

⁵ Mahalia Nola Pohan dan Sri Hidayani, *Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 1 No. 1 (2020), hlm. 49

perjanjian sewa-menyewa dapat didefinisikan sebagai perjanjian dimana pemilik barang hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, namun hak milik atas barang tersebut masih berada di tangan yang menyewakan. Sedangkan pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik barang tersebut.

Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian sewa-menyewa seringkali dilakukan untuk sewa menyewa rumah, ruangan, atau toko. Sewa menyewa rumah, ruangan atau toko adalah keadaan dimana rumah, ruangan atau toko dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian.⁶ Dalam perjanjian tersebut akan menimbulkan perikatan yang mengatur hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Pihak penyewa memiliki hak untuk menempati ruangan atau toko yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah disepakati dan memiliki kewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan dengan pemilik tempat. Di sisi lain, pihak pemilik tempat berhak untuk menerima pembayaran sejumlah uang tertentu dan wajib menyerahkan ruangan atau toko kepada pihak penyewa untuk dinikmati pada masa waktu tertentu.

Perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa memiliki masalah-masalah dalam pelaksanaannya dimana salah satu pihak wanprestasi terhadap pihak lainnya. Menurut Slamet, Wanprestasi adalah arti dari ketidaktepatan antara pihak untuk memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian salah satu pihak akibat dari cidera janji tersebut.⁷ Maka dapat diketahui bahwa pada dasarnya wanprestasi adalah tindakan dari salah satu pihak yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*), yang diatur secara tegas dalam Pasal 1243 KUHPerdata.⁸ Wanprestasi dapat dilakukan baik secara sengaja, misalnya Penyewa sengaja tidak mau membayar kewajibannya terhadap pemilik yaitu membayar uang sewa yang telah dijanjikan baik pokok maupun bunga, Penyewa berupaya menguasai secara tidak sah terhadap rumah yang disewa kepada pemilik, dengan berbagai alasan, sehingga menimbulkan masalah-masalah baru di kemudian hari.

METODE

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan yudiris normatif. Penelitian yudiris normatif ini bertujuan untuk mendapatkan informasi dengan pendekatan penelitian hukum yang berfokus pada studi terhadap norma-norma hukum, peraturan perundang-undangan, dan doktrin hukum yang berlaku. Hal ini termasuk analisis terhadap ketentuan hukum yang tertulis serta praktik hukum dalam konteks yudiris. Tujuan metode ini adalah untuk memahami dan menjelaskan implikasi hukum dari peraturan yang berlaku, serta bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik kasus tertentu, dalam hal ini kasus wanprestasi dalam perjanjian kontrak sewa-menyewa pertokoan. Oleh karenanya penggunaan metode yudiris normatif dalam penelitian dapat menghasilkan kajian atas suatu fenomena yang lebih komprehensif.

⁶ Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, & Edi Sofwan, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*, PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan), Vol.1 No.1 (2022), hlm. 50

⁷ I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, & Luh Putu Surani, *Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 2 No. 1 (2021), hlm. 99

⁸ Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, & Edi Sofwan, *Op. Cit*, hlm. 49

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Perjanjian Kontrak Sewa-Menyewa

Pembagian sistematika hukum perdata terdiri dari empat buku. Buku I membahas tentang orang. Buku II membahas tentang hukum keluarga. Buku III membahas hukum tentang benda, selain itu juga membahas tentang hukum perikatan.⁹ Kemudian pada Buku IV membahas tentang hukum waris. Sebagaimana yang telah diuraikan, hukum perikatan khususnya telah diatur dalam Pasal 1233 Buku III KUHPperdata yang dimana menyebutkan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Secara garis besar, Buku III KUHPperdata tidak memberikan definisi yang jelas tentang perikatan. Akan tetapi para ahli memberikan pengertiannya tentang hukum perikatan ini, salah satunya yaitu menurut R. Subekti yang berpendapat bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁰ Pada dasarnya hukum perikatan tidak bisa timbul dengan sendirinya, melainkan harus adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban untuk masing-masing pihak. Suatu perikatan terjadi karena adanya persetujuan atau perjanjian dari kedua belah pihak atau karena tindakan yang sesuai atau tidak sesuai dengan undang-undang. Maka, sumber perikatan bisa diuraikan menjadi dua yaitu perjanjian dan Undang-Undang.

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPperdata, dimana perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih, Perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian, dengan membuat perjanjian pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan para pihak yang membuat perjanjian. Dengan adanya peristiwa timbulnya hubungan hukum antara dua pihak, maka disebut sebagai perikatan. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah atau tidak dengan melihat kembali terhadap aturan syarat sah perjanjian, yang diatur secara lebih lanjut dalam Pasal 1320 KUHPperdata yang diuraikan menjadi 4 syarat, sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (tidak ada paksaan, tidak ada kekeiruan dan tidak ada penipuan)
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ; (dewasa, tidak di bawah pengampu)
3. Suatu hal tertentu (objeknya jelas, ukuran, bentuk, dll)
4. Suatu sebab yang halal; (tidak bertentangan dengan ketertiban, hukum/UU, dan kesusilaan.)¹¹

Pada dasarnya, hukum perjanjian yang tertuang dalam KUHPperdata terbagi menjadi beberapa macam, salah satu perjanjian yang berdasarkan nama dan pengaturan yaitu perjanjian bernama. Perjanjian bernama atau kontrak *nominaat* diatur dalam Pasal 1319 KUHPperdata yang menyatakan "Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu". Contoh perjanjian bernama diantaranya perjanjian jual beli, sewa menyewa, penitipan barang, pinjam pakai, asuransi, perjanjian pengangkutan.¹²

Perjanjian sewa-menyewa selayaknya sebagai perjanjian yang muncul dari kesepakatan dari kedua belah pihak dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa khususnya sewa-menyewa bangunan seperti toko maupun rumah dibuat dalam bentuk

⁹ Luverne Pujian Quinn, Jonathan Hervine Siarill, dan Yiupy Chang, *Tinjauan Yuridis Perkembangan Hukum Perikatan di Era Digital*, JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidiciplinary, Vol. 1 No. 2 (2023), hlm. 662

¹⁰ Joko Sriwidodo dan Kristiwanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Jakarta : Sinar Grafika: 2021), hlm. 2

¹¹ Joko Sriwidodo dan Kristiwanto, *Op Cit*, hlm. 26

¹² *Ibid*, hlm. 107

tertulis. Perjanjian tertulis seringkali disebut sebagai perjanjian kontrak. Akibat hukum suatu kontrak pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk daripada akibat hukum suatu kontrak. Kemudian, hak dan kewajiban ini tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak. Dalam perjanjian sewa-menyewa, para pihak yang bersangkutan dalam hubungan hukum tersebut adalah pihak yang menyewakan suatu barang dan pihak yang menerima sewa (penyewa). Penyewa berhak mendapatkan kenikmatan untuk menikmati barang yang menjadi objek sewa-menyewa dalam waktu yang sudah disepakati dan memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah uang. Sedangkan, pihak yang menyewakan berhak mendapatkan bayaran uang dari Penyewa dan wajib memberikan objek sewa-menyewa untuk dinikmati oleh Penyewa. Perjanjian sewa-menyewa pun memiliki ciri-cirinya tersendiri, yang membedakannya dengan perjanjian jual-beli dan perjanjian lainnya, sebagai berikut :

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa, dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang atau jasa (Pasal 1548 KUHPerduta). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.
3. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut.¹³

Adapun prinsip-prinsip utama dalam hukum perikatan yang harus dipenuhi ketika melakukan perjanjian sewa-menyewa, selain memenuhi syarat sah perjanjian supaya dapat menjadi perjanjian yang sah, sebagai berikut :

1. Prinsip Konsensualisme

Asas konsensualisme adalah kesepakatan para pihak untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1320 KUHPerduta mengatur bahwa perjanjian bisa dikatakan sah dan mengikat jika telah dicapainya kesepakatan antara para pihak. Dengan tercapainya kata sepakat dari para pihak, maka perjanjian itu lahir. Maksud dari perjanjian itu lahir adalah bahwa perjanjian itu sebenarnya baru melahirkan hak dan kewajiban saja, oleh karena itu pada prinsipnya perjanjian dalam konsep KUH Perdata bersifat *obligatoir*.¹⁴ Sesuai dengan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), perjanjian ini dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai objek sewa (barang) dan harga sewanya. Ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual, yang berarti bahwa kesepakatan antara penyewakan dan penyewa menjadi dasar sahnya kontrak.

2. Prinsip Itikad Baik

Asas itikad baik didasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW, yang mengatur bahwa: "Persetujuan-persetujuan (perjanjian) harus dilaksanakan dengan itikad baik." Pengertian itikad baik yang pertama adalah pengertian itikad baik dalam arti subyektif itu disebut kejujuran. Pengertian itikad baik dalam artian subjektif/kejujuran terdapat dalam Pasal 530 BW dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (bezit). Itikad baik dalam arti subyektif merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa.¹⁵ Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian adalah suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

¹³ Willian H. Sianipar, *PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA DITINJAU BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA*, JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana, Vol. 3 No. 2 (2021), Hlm. 407

¹⁴ Devi Ana dan Lathifah Hanim, Op. Cit, hlm. 271

¹⁵ Willian H. Sianipar, Op.Cit. hlm. 410

Dalam menerapkan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa, dapat diterapkan dengan adanya transparansi antara Penyewa dengan Pihak yang menyewakan saling memberikan informasi yang diperlukan dan tidak menyembunyikan fakta penting terkait objek sewa. Apabila terjadi sengketa, para pihak diharapkan untuk menyelesaikannya melalui musyawarah sebelum mengambil langkah hukum, menciptakan suasana saling percaya dan kerjasama.

3. Prinsip *Pacta Sunt Servanda*

Menurut Purwanto, pada dasarnya asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan antar individu yang mengandung makna: perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.¹⁶ Sebagaimana asas ini sudah diatur secara tegas pada Pasal 1338 Ayat 1 dan 2 KUHPerdata. Dalam konteks sewa-menyewa, ini berarti bahwa penyewa wajib membayar harga sewa sesuai kesepakatan, sementara pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang untuk digunakan oleh penyewa. Kewajiban untuk membayar sewa tepat waktu dan menyerahkan barang dalam kondisi baik harus dipatuhi oleh masing-masing pihak. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan kontrak atau ganti rugi. Jika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan somasi atau tuntutan hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

B. Pertanggungjawaban Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Kontrak Sewa-Menyewa

Wanprestasi atau ingkar janji diartikan sebagai kelalaian dari pihak debitur untuk memenuhi prestasinya yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Dalam perikatan hukum, wanprestasi terjadi ketika pihak yang berkewajiban (debitur) gagal melaksanakan kewajiban yang menjadi hak pihak lain (kreditur), baik itu dalam hal tidak memenuhi, terlambat memenuhi, atau tidak melaksanakan kewajiban selayaknya. Maka dengan situasi tersebut, debitur berada dalam keadaan wanprestasi apabila lalai dan terlambat memenuhi prestasi, sehingga debitur dikatakan ingkar janji. Sejalan dengan pendapat ahli hukum, R. Subekti berpendapat bahwa wanprestasi adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka dikatakanlah ia melakukan wanprestasi. Dari definisi tersebut, seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata, apabila :

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan.
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
4. Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.

Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, wanprestasi menjadi salah satu penyebab utama munculnya sengketa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kedua belah pihak dapat menjadi pelaku wanprestasi. Sebagai contoh, pihak penyewa dapat dianggap wanprestasi jika tidak membayar uang sewa sesuai dengan jadwal yang disepakati, yang mana hal ini jelas merugikan pihak yang menyewakan karena haknya tidak terpenuhi. Sebaliknya, pihak yang menyewakan juga dapat dianggap wanprestasi jika, misalnya, menyewakan objek yang sudah disepakati kepada pihak lain tanpa pemberitahuan sebelumnya kepada penyewa yang telah terlebih dahulu mengikat kontrak. Situasi semacam ini menciptakan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi penyewa yang haknya diabaikan.

Ketika wanprestasi terjadi, hukum mewajibkan pihak yang lalai (debitur) untuk memenuhi kewajibannya dan memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan (kreditur).

¹⁶ Abdul Rasyid, *Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam*, <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/> diakses pada tanggal 16 Oktober 2024

KUHPerdata memberikan landasan hukum yang jelas mengenai sanksi-sanksi yang dapat diterapkan dalam kasus wanprestasi, yaitu berupa:

1. Pembayaran ganti rugi sesuai dengan dasar hukumnya dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang berbunyi bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak 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.
2. Pembatalan perjanjian sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdata yang berbunyi bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.
3. Peralihan resiko sudah diatur dalam Pasal 1460 KUHPerdata yang berbunyi bahwa resiko atau barang yang tertentu yaitu resiko berpindah kepada pembeli sejak adanya kata sepakat, walaupun penyerahan barang belum dilakukan. Nilai keadilan dalam hal risiko yang terjadi menurut hukum Islam ditanggung oleh pihak yang tak mampu memenuhi akad (lalai).
4. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan dimuka hakim, mengenai hal ini telah diatur dalam Pasal 183 HIR yang berbunyi bahwa banyaknya biaya perkara, yang dijatuhkan pada salah satu pihak harus disebutkan dalam keputusan.¹⁷

Selain itu dalam perikatan layaknya memiliki hubungan hukum antara kedua subjek hukum. Dengan adanya perikatan tersebut, salah satunya seperti di perjanjian sewa-menyewa tentunya setiap peristiwa hukum akan menimbulkan akibat hukumnya. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum atau sebab adanya perbuatan hukum. Dalam konteks wanprestasi sendiri, akibat hukum muncul ketika salah satu pihak gagal memenuhi prestasi yang telah disepakati, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Karena pihak yang dirugikan tidak menerima perbuatan tersebut, mereka berhak untuk menuntut, yang mengakibatkan pihak yang menyebabkan kerugian harus menghadapi konsekuensi atau sanksi hukum atas tindakannya. Akibat hukum yang diberikan oleh pihak yang dirugikan dapat berupa denda atau sanksi sebagai peringatan kepada pihak yang melanggar. Akibat hukum yang harus diterima oleh pihak pelaku wanprestasi yaitu sebagai berikut:

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi.
2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan.
3. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Wujudnya suatu akibat hukum itu timbul karena suatu peristiwa hukum.¹⁸

Dengan demikian, wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa bukan hanya menjadi masalah kontraktual, tetapi juga menciptakan implikasi hukum yang signifikan bagi para pihak yang terlibat. Para pihak perlu memahami konsekuensi dari tindakan wanprestasi agar dapat mengambil langkah hukum yang tepat, serta meminimalkan risiko dan kerugian yang mungkin timbul dari kelalaian dalam memenuhi perikatan.

Contoh Kasus Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam kesepakatan sewa-menyewa antara Azis Ismail (debitur) dan PT Abdi Pamungkas (kreditur) terbitlah kesepakatan yang tertulis dalam Akta Notaris Stefanus Sindhanutha No. 40 Tanggal 8/8/1998. Akta Notaris yang ditandatangani pada 8 Agustus 1998 merupakan bukti sah dari kesepakatan PT Abdi Pamungkas dan Azis Ismail yang harus dipatuhi setiap kewajibannya. Perjanjian sewa-menyewa ini menetapkan pembayaran oleh Azis Ismail selaku penyewa ruangan

¹⁷ Yuliani, Nanda Amalia, dan Tri Widya Kurniasari, *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*, Jurnal Ilmu Hukum Reusam, Vol. 8 No. 1 (2020), Hlm. 76

¹⁸ Ibid. hlm. 78

untuk melakukan pembayaran setiap bulan, dengan batas waktu paling lambat tanggal 15 setiap bulannya dan denda keterlambatan sebesar 0,2% per hari. Kegagalan Azis Ismail untuk membayar sewa merupakan bentuk wanprestasi.

Seiring berjalannya waktu Azis Ismail tidak dapat memenuhi pretasinya sebagai penyewa toko sesuai dengan kesepakatan perjanjian. Hingga 10 Maret 2001, total tagihan yang belum dibayar mencapai US\$311.048,50 dan Rp12.406.279,44. Sebagai akibat dari wanprestasi tersebut, PT Abdi Pamungkas berhak menuntut Azis Ismail atas kerugian yang timbul akibat ketidapatuhannya. Akan tetapi, Azis Ismail memiliki argumen dan pembelaannya, Azis Ismail mengklaim bahwa, Akta Notaris Stefanus Sindhanutha No. 40 Tanggal 8/8/1998, tidak berlaku karena adanya pembatalan "Gentleman Agreement" dan kesempatan yang diberikan untuk menunda pembayaran yang telah disepakati secara informal. Azis Ismail berargumen bahwa hal tersebut dapat menggugurkan ketentuan dalam Akta tersebut, tetapi argumen ini lemah secara hukum karena perjanjian formal yang dituangkan dalam Akta Notaris memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan kesepakatan informal. Akta Notaris No. 40 Tanggal 8/8/1998 tetap berlaku dan mengikat meskipun ada pembicaraan informal atau kesepakatan lain di luar dokumen resmi dan PT Abdi Pamungkas tetap sepakat atas kesepakatan Akta Notaris tersebut. Setelah itu, PT Abdi Pamungkas menutup Toko Barokah secara paksa dan menggugat Azis Ismail ke Pengadilan Negeri Palembang untuk menuntut pembayaran yang terutang.

KESIMPULAN

Hukum perikatan dalam KUHPerdota diatur dalam Buku III, dengan perjanjian dan undang-undang sebagai sumber utama perikatan. Perjanjian mengikat para pihak dengan hak dan kewajiban yang timbul dari kesepakatan bersama. Pasal 1320 KUHPerdota menetapkan syarat sah perjanjian, yakni kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan tujuan yang halal. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak penyewa berhak menggunakan barang yang disewa dan wajib membayar, sedangkan pihak yang menyewakan berhak menerima pembayaran dan menyerahkan barang tersebut. Prinsip-prinsip utama dalam hukum perikatan, seperti asas konsensualisme, itikad baik, dan *pacta sunt servanda*, menekankan pentingnya kesepakatan, kejujuran, dan pemenuhan kewajiban sesuai perjanjian. Jika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atau pemenuhan kontrak. Secara keseluruhan, perjanjian dalam KUHPerdota memberikan dasar hukum yang jelas untuk mengatur hak dan kewajiban antar pihak, memastikan keadilan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian.

Wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian sewa-menyewa terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan, baik dalam bentuk tidak melaksanakan, terlambat, atau melaksanakannya secara tidak sesuai dengan yang diharapkan. Wanprestasi ini menyebabkan kerugian bagi pihak lain, yang kemudian dapat menuntut konsekuensi hukum. Implikasi hukumnya mencakup pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai sanksi hukum lainnya, seperti denda atau pembayaran biaya perkara. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai wanprestasi dan dampak hukumnya sangat penting bagi para pihak agar mereka dapat mengantisipasi risiko yang mungkin muncul, menyelesaikan konflik secara adil, serta meminimalkan potensi kerugian dalam perjanjian yang mereka buat.

DAFTAR PUSTAKA

- Purba, H. (2022). Hukum Perikatan & Perjanjian. Jakarta: Sinar Grafika
- Setiawan, O. (2015). Hukum Perikatan. Jakarta: Sinar Grafika
- Sriwidodo, Joko., & Kristiawanto (2021). Memahami Hukum Perikatan. Yogyakarta: Kepel Press
- Agung Dewi Utari, A., Riendy, Y., & Sofwan, E. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan), 1(1), 48-58. <https://doi.org/10.56721/pledoi.v1i1.30>
- H. Sianipar, W. (2021). PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEW

- DITINJAU BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana, 3(2), 405-414. doi:10.46930/jurnalrectum.v3i2.1944
- Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022). AKIBAT HUKUM WANPRESTASI SERTA UPAYA HUKUM WANPRESTASI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU. *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, 6(2), 346-351.
- Istoati, D. A., & Hanim, L. (2021). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Jurnal Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)*, 5, 267-279
- Mahlahi, N. R. F. F. (2023). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *JOURNAL SAINS STUDENT RESEARCH*, 1(1), 857-868. <https://doi.org/10.61722/jssr.v1i1.406>
- Pohan, M., & Hidayani, S. (2020, January 9). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58. <https://doi.org/https://doi.org/10.35447/jph.v1i1.89>
- Quinn, L. P., Siarill, J. H., & Chang, Y. (2023). Tinjauan Yuridis Perkembangan Hukum Perikatan di Era Digital. *JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidisciplinary*, 1(2), 660-665.
- Sukayasa, M., Budiarta, N. P., & Suryani, L. P. (2021). Tanggung Jawab Hukum terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(1), 97-100. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101>
- Yuliani, Amalia, N. & Kurniasari, T. W. (2020). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe). *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, 8(1), 69-82.
- Nofi K. 2024. PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA MOBIL DI CV.HASBUNA KONCO TRAVEL. Skripsi. Tidak Diterbitkan. Fakultas Ilmu Ekonomi Syariah. UNIVERSITAS ISLAM NEGERI K.H ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN : Pekalongan http://etheses.uingusdur.ac.id/9456/1/1219063_COVER_BAB%20I%20DAN%20BAB%20V.pdf
- Rasyid, A. (2017, 31 Maret). ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM. Diakses pada 16 Oktober 2024, dari <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/>