

UPAYA HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH

Ni Made Intan Marheni, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

intanmarr12@gmail.com

I Ketut Westra, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

ketutwestrafh@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan studi ini untuk mengkaji lebih lanjut upaya penyelesaian wanprestasi serta akibat hukum wanprestasi. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan serta studi kepustakaan. Hasil studi menunjukkan bahwa upaya penyelesaian dari wanprestasi ini bisa diselesaikan dengan 2 (dua) cara yakni penyelesaian secara litigasi dan non litigasi. Litigasi merupakan "penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan non litigasi merupakan penyelesaian yang proses penyelesaian sengketa dilakukan diluar pengadilan." Adanya penyelesaian sengketa melalui non litigasi adanya konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli. Para pihak yang terkait baik dari pihak penyewa atau yang menyewakan bisa memilih terlebih dahulu penyelesaian yang akan ditempuh. Umumnya banyak memilih jalur non litigasi dikarenakan biaya yang terjangkau serta jangka waktu untuk penyelesaiannya bisa lebih cepat. Konsekuensi hukum perihal wanprestasi perjanjian sewa menyewa rumah jika pihak sewa enggan untuk melakukan hak serta kewajibannya maka disebut dengan wanprestasi. Dapat diartikan dimana satu pihak lainnya tidak mengindahkan salah satu syarat dalam kesepakatan sewa menyewa yang telah disetujui bersama, maka dengan itu salah satu pihak sudah melanggar undang-undang yang telah disepakatinya. Pihak yang telah merasakan untuk dirugikan oleh pihak lain dalam perjanjian yang telah disepakati dalam hal ini dapat menuntut pihak yang mana tidak mengindahkan dari kesepakatan perjanjian tersebut serta melalui bantuan hakim serta saluran hukum yang ada. Pembatalan perjanjian melalui pengadilan diatur dalam pasal 1266 KUHPerdata yang menyatakan syarat dari batalnya perjanjian memiliki hubungan timbal balik dimana satu pihaknya dalam perjanjian yang sudah disepakati tidak melengkapinya hal ini bukan disebutkan batal demi hukum tetapi harus dari pengadilan.

Kata Kunci: Perjanjian, Wanprestasi, Sewa Menyewa

ABSTRACT

The purpose of this study is to further examine efforts to resolve default and the legal consequences of default. This study uses a normative legal research method with an approach to legislation and literature study. The results of the study show that the settlement of this default can be resolved in 2 (two) ways, namely litigation and non-litigation settlement. Litigation is a dispute resolution through the courts and non-litigation is a settlement in which dispute resolution process is carried out outside the court. In resolving disputes through non-litigation there is consultation, negotiation, mediation, conciliation or various expert opinions. The parties involved, either the lessee or the lessee, choose the settlement to be taken in advance. Non-litigation route due to the affordable the shorter time period for settlement. Legal consequences of default in the rental agreement if the tenant does not carry out their rights and obligations, it is called a default. They have been harmed by the other party in the agreement that has been agreed, the right the other party who does not heed the contents of the agreement with the help of the judge and existing legal channels. The cancellation of agreement through the court is regulated in article 1266 of the Civil Code which states that the conditions for the cancellation of the agreement have a

reciprocal relationship if one of the parties in the agreed agreement does not fulfill its obligations, this is not said to be null and void but must be from the court.

Key Words: Agreement, Default, Lease

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Keinginan akan rumah pada dewasa ini ialah kebutuhan yang paling mendasar khususnya untuk orang atau perseorangan setelah kebutuhan sandang dan pangan. Kebutuhan rumah pada saat ini merupakan kebutuhan yang terkait tempat tinggal sebagai tempat untuk beristirahat bersama keluarga serta dapat melindungi diri dari berbagai macam gangguan alam serta makhluk-mahkluk hidup yang lainnya, Rumah sangat berfungsi sebagai sumbu pendidikan pertama di dalam ruang lingkup keluarga. Kebutuhan akan rumah kini makin hari semakin sulit untuk terpenuhi, yang dimana dengan persentasi penambahan penduduk yang kian hari semakin besar menimbulkan harga tanah semakin tinggi. Salah satu upaya dalam merujuk kepada pemenuhan keperluan akan rumah, sangat dibutuhkan adanya penyediaan bangunan layak huni yang disediakan fasilitas oleh pemerintah ataupun swasta yang terkhusus bagi penduduk maupun masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini disebabkan secara umum pengeluaran untuk rumah menjadi bagian pengeluaran terbesar setelah pengeluaran pangan.¹

Perjanjian dalam menyewa rumah hendak mengakibatkan adanya hak maupun kewajiban teruntut kedua belah pihak. Pihak penyewa memiliki hak dalam mendiami rumah yang disewakan hingga masa waktu yang sudah disepakati serta mempunyai tanggung jawab memenuhi sejumlah harga tertentu yang telah disepakati. Salah satu yang menyewakan rumah berkuasa dalam pembayaran dalam jumlah uang tertentu serta berkewajiban memberikan unit kediaman rumah kepada yang menyewa hingga masa waktu yang ditentukan. Perjanjian dalam menyewakan rumah dikatakan "sahnya serta mengikat bahwasanya jika sudah tercapai kata sepakat di antara pihak yang bersangkutan."

Berdasarkan bunyi pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian sewa menyewanya ialah "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu".²

Berdasarkan riset ahli hukum M. Yahya Harahap yang disebutkan dengan sewa menyewa yakni "kesepakatan diantara pihak yang memberi sewaan bersama

¹ Alzamzami, Jefri, and Leli Joko Suryono. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi." *Media of Law and Sharia* 2, no. 3 (2021): 21-36.

² Pendit, Ni Luh Gede Napriza Ayudhani, AA Sri Indrawati, and Ida Ayu Sukihana. "PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MOBIL DI KABUPATEN BADUNG UTARA." *Jurnal Hukum, Kerta Semaya*, Vol. 7, No. 8 July (2019): 3

pihak penyewa. Pihak yang menyewakan memberikan fasilitas yang hendak disewakan kepada pihak penyewa untuk dimanfaatkan sepenuhnya.³

Pada sebuah kesepakatan enggan dapat bisa mengalir seperti air akan ada satu pihaknya enggan menepati hak serta kewajiban yang ditemukan pada suatu kesepakatan yang telah disetujui bersama atau erat disebutkan dengan wanprestasi. Dalam hal ini wanprestasi yang kerap kali terjadi oleh pihak penyewa ataupun pihak yang menyewakan adanya sesuatu yang dilakukan oleh salah satu pihak dan mencederai kata sepakat dalam sebuah perjanjian yang telah dibuat.

State of art pada penulisan jurnal ini telah ditelaah dengan studi kepustakaan yang dimana bahwasanya telah berkaitan dengan karya ilmiah terdahulu yang memiliki kemiripan. Dalam contohnya terdapat karya ilmiah yang ditulis oleh Maria Chyntia dengan judul "Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Penerima Warabala Es The Poci Di Denpasar pada jurnal Hukum Kertha Semaya, tahun 2020.⁴ Kemudian karya ilmiah A.A Krisno yang berjudul "Akibat Hukum yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa Menyewa Tanah" Fakultas Hukum Universitas Udayana tahun 2015 diterbitkan pada jurnal Hukum Kertha Semaya.⁵ Tetapi kedua jurnal tersebut berbeda dengan penulisan karya ilmiah ini. Ini dikarenakan pokok hukum pada jurnal ini mengenai tentang upaya hukum penyelesaian wanprestasi dalam hal sewa menyewakan rumah.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian dalam latar belakang masalah, maka dapat ditraik permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah upaya hukum penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah ?
2. Bagaimanakah akibat hukum jika salah satu pihak dianggap wanprestasi?

1.3. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan dari adanya penulisan jurnal ini yakni agar nantinya teruntuk pembaca baik dari kalangan mahasiswa maupun masyarakat lebih mengerti serta memahami upaya hukum penyelesaian wanprestasi sewa menyewa rumah dan akibat dari hukum yang dapat timbulkan jika salah satu pihaknya dianggap wanprestasi dalam perjanjian.

2. Metode Penelitian

Jenis metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode penelitian normatif yaitu penelitian menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) serta metode pendekatan (*conceptual approach*). Bahan analisis pada

³ Yahya Harahap, "Segi-Segi Hukum Perjanjian" (Bandung, Alumni, 2015), 220-221.

⁴ Maryono, Maria Cynthia Sesa, and I. Wayan Novy Purwanto. "AKIBAT HUKUM WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PENERIMA WARALABA ES TEH POCI DI DENPASAR." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 11 (2020): 1680-1687.

⁵ Krisno, A. A., Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4 (2015).

artikel ini terdiri dari 2 bahan hukum meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini ialah KUH Perdata, UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Alternatif. Bahan hukum sekunder pada penelitian ini menggunakan jurnal-jurnal hukum serta buku-buku hukum yang berkaitan dengan penelitian ini .

Seluruh bahan hukum dikumpulkan dengan teknik studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu mengkaji serta menelaah sumber-sumber bacaan hukum dengan disusun serta menghasilkan kalimat yang efektif serta sistematis. Terdapat teknis analisis bahan hukum yang menggunakan metode deskriptif analisis kualitatif dengan menelaah regulasi-regulasi hukum yang berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, hingga selanjutnya dapat diberikan kesimpulan dengan sistem analisa deduktif.⁶

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Perjanjian yakni “suatu hal yang mana seorang telah berjanji kepada seseorang yang lainnya atau bisa disebutkan dua orang yang mengikat janji untuk melakukan sebuah perjanjian.” Suatu Perjanjian wajib mencukupi syarat-syarat sahnya dari perjanjian, sebagai hal tertuang pada bunyi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ialah “sependapat bagi para pihak yang akan menyepakati dirinya, kecakapan untuk melakukan perikatan, suatu hal tertentu serta suatu sebab yang diizinkan.” Jika tercapainya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, dengan ini dalam hukum ialah “wajib ditepati kepada pihak-pihak yang menyetujuinya. Sebagai halnya dituangkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian yang sudah disepakati oleh orang yang membuatnya.” Pihak yang mengikatkan diri wajib halnya untuk mematuhi pada perjanjian, kewajibannya timbul melalui kesepakatan sendirinya serta bersumberkan kepada undang-undang teruntuk para pihak yang mengikatkan janji.⁸ Bercakap mengenai wanprestasi sebagaimana yang berlaku atas perbuatan perjanjian, hingga mampu diartikan bahwa wanprestasi belaku jika salah satu pihak menjalankan sesuatu ingkar janji maka mengakibatkan kerugian-kerugian bagi yang lainnya.

Dalam kesepakatan disebut dilanggar dikarenakan diakibatkan suatu persoalan diantara kedua maupun pihak yang satunya sehingga tidak dapat menerima kerugian yang dialaminya. Ini sesungguhnya kerap dilakukan pada perikatan dalam hal menyewakan rumah. Wanprestasi enggan muncul jika yang bersangkutan tidak mengindahkan jika dengan adanya ini tidak di sengaja menjalankan perbuatan kepada rancangan kewajibannya melalui kesepakatan dimana sudah dirundingkan secara bersamaan. Jika kedatangan wanprestasi, dalam ini memunculkan akibat

⁶ Bambang Sugono, “*Metodelogi Penelitian Hukum*”, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016), 40-41

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung, Mandar Maju, 2015), 3-4.

⁸ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar, Udayana University Press, 2015), 32-33.

hukum bagi pihak yang menerapkannya serta memberikan akibat teruntuk haknya yang telah dirugikannya. Wanprestasi dalam hal sewa menyewa rumah yakni “tidak terwujudnya suatu prestasi yang terjadi ditimbulkan oleh satu pihak dan tidak melaksanakan keharusan yang dimana dengan kandungan perjanjian.” Jika terdapat wanprestasi dalam perjanjian kadang kala tidak gampang dalam menduganya, manakala jika perjanjian hanya dilaksanakan dengan lisan bagi pihak-pihak serta tidak diproteksi oleh alat bukti. Jika terjadinya wanprestasi maka mengharuskan salah satu untuk mencukupi ahli pokoknya serta ditambah oleh hukuman tambahan berupa denda, bunga maupun ganti kerugian yang ditagihkan bagi pihak yang telah dibebani.⁹

Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Alternatif, disebutkan alternatif penyelesaian sengketa ialah “lembaga penyelesaian sengketa ataupun berbeda pandangan melampaui tahapan yang sudah disetujui yang bersangkutan yaitu penanganan diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli.”¹⁰ Biasanya dalam penyelesaian wanprestasi bisa dilakukan dengan dengan 2 cara penyelesaian yaitu penyelesaian secara litigasi (penyelesaian yang dimana dilakukan dengan cara melewati pengadilan) dan penyelesaian secara non litigasi (penyelesaian secara dilaksanakan di luar dari pengadilan).¹¹ Para pihak yang terkait baik dari pihak penyewa atau yang menyewakan bisa memilih terlebih dahulu penyelesaian yang akan ditempuh. Pada umumnya condong akan memilih jalur non litigasi dikarenakan biaya yang terjangkau serta jangka waktu untuk penyelesaiannya yang mutlak bisa lebih cepat.¹² Secara garis besar masyarakat Indonesia jika menyelesaikan suatu permasalahan sengketa biasa dilakukan dengan cara bermusyawarah bersama tokoh-tokoh adat yang ditunjuk sebagai penengah jika terjadinya suatu sengketa. Penyelesaian sengketa-sengketa seperti wanprestasi dalam sewa menyewa rumah ini dapat dituntaskan secara terbatas melalui jalur non litigasi ini dikarenakan hanya dapat digunakan dalam hukum tertentu misalnya dalam hukum keperdataan.

Mengenai hal ini karena karakteristik dalam hukum perdata itu sendiri ialah ikatan antara orang yang satu dengan yang biasanya maka tidak adanya faktor umum. Maka jika terjadinya suatu kerugian oleh salah satu pihak dan tidak berdampak bagi masyarakat keseluruhan maka dengan hal ini tidak diperlukan

⁹ Yuliani, Yuliani. "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)." *JURNAL ILMIAH MAHASISWA FAKULTAS HUKUM* 1, no. 1 (2018):20-21.

¹⁰ Krisno, A. A., Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Jurnal Hukum, Kerta Semaya* 3, no. 04 (2015).

¹¹ Sudharma, Kadek Januarsa Adi. "PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MOBIL (STUDI KASUS PT. BALI RADIANCE)." *Jurnal Analisis Hukum* 1, no. 2 (2018): 223-239.

¹² Wibowo, Afrizal Mukti, Sukarmi Sukarmi, and Siti Hamidah. "Analisis Yuridis Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Konsumen Di Indonesia." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 27, no. 1 (2019): 41-53.

gabungan tangan penyelesaian sengketa oleh pemerintah.¹³ Penyelesaian secara litigasi dilakukan di dalam pengadilan yang mana pelaksanaan dilakukan dengan beracara di dalam pengadilan bahwasanya kewenangan dalam mengatur serta memutuskan dilakukan oleh hakim. Pada penyelesaian sengketa keperdataan secara litigasi tunduk dalam keberlakuan hukum acara perdata yakni HIR (*het Herziene Indonesisch Reglement*) dan RBg (*Rechtsreglement Buitengewestein*). Adapun 3(tiga) macam reglement hukum acara dalam pemeriksaan dihadapan pengadilan pada tahap pertama yakni:

- 1) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Brv)* merupakan "untuk golongan Eropa jika berperkara di muka Raad van justitie dan residentie gerecht."
- 2) *Herziene InlandschReglement (HIR)* merupakan "golongan bumi putera serta timur asing di Jawa dan Madura jika berperkara di muka Landraad."
- 3) *Rechtreglement voor de Buitengenwesten (Rbg)* merupakan "golongan bumi putera di timur asing di luar Jawa dan Madura jika berperkara di muka Landraad."

Proses penyelesaian sengketa secara litigasi yang tempat penyelesaiannya adalah di pengadilan maka dari itu pihak yang melakukan sengketa akan dipertemukan untuk saling mempertahankan haknya masing-masing. Nantinya penilaian akhir dalam penyelesaian kasus melewati proses litigasi adalah "putusan bahwa menyatakan *Win-lose solution*." Maka hal ini berimplikasi bagi *Win-lose solution* ini dikarenakan adanya ketidakpuasan yang dirasakan oleh salah pihak biasanya kembali mempergunakan upaya hukum yang ada serta tetap dengan kembali memperjuangkan hak-haknya. Ini halnya menimbulkan kerja penyelesaian kasus di dalam pengadilan menghabiskan waktu kiranya cukup lama serta biaya yang kerap kali melebihi dari kasus persengketaan dari salah pihak.¹⁴

3.2 Akibat Hukum Jika Salah Satu Pihak Dianggap Wanprestasi

Wanprestasi adalah "perbuatan ingkar janji atau tidak dilakukannya hal-hal wajib yang telah disepakati oleh salah satu pihak sehingga terjadinya suatu kelalaian." Penyebab terjadinya suatu wanprestasi ini yakni terjadinya suatu perjanjian antara dua belah pihak dan salah satu pihak tidak mengindahkan tentang isi perjanjian. Suatu akibat yang penting jika tidak terpenuhi suatu perjanjian baik perjanjian sewa menyewa maupun yang lainnya bahwasanya pihak yang telah merasa dirugikan dapat untuk meminta ongkos kerugian pada yang telah dideritanya. Dalam hal adanya ganti rugi terhadap salah satu pihak maka undang-undang terlebih dahulu harus terlebih dahulu menentukan bahwa pihak dari salah satu yang membuat perjanjian dinyatakan lalai.¹⁵ Keadaan lalai tidak dibutuhkan jika pihaknya terdapat melanggar perjanjian yang telah dibuat yang dalam hal ini jika tujuannya agar tidak dilakukan perbuatan maka saat itu disebutkan telah melakukan suatu wanprestasi. Dalam hal ini untuk menetapkan keadaan lalai wajib dikeluarkannya surat perintah serta akta sejenis. Akta sejenis yang dimaksudkan

¹³ Sembiring, Jimmy Joses, and M. SH. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*. (Jakarta, Visimedia, 2015),10-11.

¹⁴ Wahyuningsih, Sri, Lukman Ilham, and Irsyad Dahri. "Penerapan sistem gugatan sederhana (small claim court) dalam penyelesaian perkara wanprestasi di pengadilan negeri makassar." *Jurnal Tomalebbi* 1 (2018): 86-98.

¹⁵ Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 280-287.

adalah "suatu peringatan yang tertulis serta perkembangan dimaksudkan suatu peringatan resmi dari juru sita pengadilan atau dilaksanakan secara lisan dan secara tegas adalah kewajiban yang sungguh-sungguh dari salah satu pihak yang telah dirugikan baik penyewa maupun yang menyewakan."¹⁶ Maka dari itu akibat hukum dari adanya suatu perjanjian sewa menyewa rumah ini jika pihak penyewa tidak melakukan hak serta kewajibannya maka diesbut dengan wanprestasi. Maka dapat diartikan bahwa "jika salah satu pihak tidak mengindahkan sala satu isi dari perjanjian sewa menyewa yang telah disetujui bersama, maka dengan itu salah satu pihak sudah melanggar undang-undang yang telah disepakatinya."

Salah satu pihak jika telah dirasa dirugikan pihak lain dalam perjanjian dimana telah disepakati dalam hal ini dapat menggugat yang melakukan ingkar bilamana tidak mengindahkan syarat dari kesepakatan tersebut dengan melalui bantuan hakim serta saluran hukum yang ada.¹⁷ Akibat hukum yang akan ditimbulkan karena terjadinya wanprestasi dalam memberikan ganti kerugian diatur dalam pasal 1243KUHPerdota. Dalam pengakhiran perjanjian melewati pengadilan yang diatur dalam pasal 1266KUHPerdota menyebutkan "syarat dari batalnya kesepakatan yangmana terdapat hubungan antar balik jika pihak yang satunya dalam perjanjian yang telah disepakati bukan melengkapi tugasnya dalam ini tidak dijelaskan batal demi hukum melainkan melalui dari pengadilan."¹⁸

Menurut KUHPerdota "akibat dari suatu wanprestasi yang dilakukan oleh salah stau pihak yang memumpuni kewajiban melakukan wanprestasi dalam perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki hak untuk menerima prestasinya." Akibat hukum bagi salah satu pihak yang melakukan wanpretasi wajib menjalankan prestasi bahwasanya sudah disetujui dalam perjanjian sudah dibuat tetapi kedapatan wanprestasi yakni:

1. Dalam pasal 1243 KUHPerdota menyebutkan "salah satu pihak harus membayarkan kerugian yang diderita oleh pihak yang berhak mendapatkan prestasi"
2. Dalam pasal 1267 KUHPerdota menyebutkan salah satu pihak wajin mendapatkan pengakhiran perjanjian sekaligus membayar kerugian
3. Dalam pasal 1237 ayat (2) menyebutkan salah satu pihak mendapatkan perubahan risiko saat terjadinya wanprestasi tersebut.
4. Dalam pasal 181 ayat (1) HIR salah satu pihak harus membayar biaya sengketa jika diselesaikan secara litigasi atau di dalam pengadilan.¹⁹

Untuk melindungi para pihak yang sedang melakukan kontrak perjanjian agar meminimalisir terjadinya suatu wanprestasi maka diperlukannya kepastian hukum. Asas kepastian hukum yakni asas yang dimana menciptakan suatu keadilan serta ketaatan salah satu hal yang paling utama dalam suatu ketentuan-ketentuan yang

¹⁶ Sudjana, Sudjana. "Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Transaksi Anjak Piutang." *Veritas et Justitia* 5, no. 2 (2019): 374-398.

¹⁷ Langi, Marvita. "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli." *Lex Privatum* 4, no. 3 (2016):10-11.

¹⁸ Hanaya, Made Putri Shinta Dewi, and I. Made Sarjana. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2019): 1-14.

¹⁹ Yaqin, Ainul. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Online Menurut Undang-undang Informasi Dan Transaksi Elektronik." *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 25, no. 6 (2019).

diciptakan oleh pemerintah. Asas kepastian hukum atau yang biasa dikenal dalam asas *facta sunt servanda* amat kaitannya dengan dengan konsekuensi dari adanya suatu perjanjian. Kemudian dalam menangani perkara wanprestasi di perjanjian apapun merujuk kembali kepada penalti yang ada serta bisa disahkan bagi kedua pihak bersangkutan dalam kesepakatan dimana sudah disetujui.²⁰ Dalam KUHPerdara tidak secara eksklusif dalam menentukan porsi dari suatu petisi yang dapat ditagihkan oleh pihak perjanjian jikalau pihak yang lainnya memperbuat wanprestasi.

Tetapi KUHPerdara sudah memberikan bagian yang dapat ditunjukkan sebagai tuntutan, seperti "dalam Pasal 1243 jo." 1267 KUHPerdara, yaitu "tuntutan ganti biaya kerugian sengketa, serta bunga."²¹ Pasal 1246 KUHPerdara menyatakan bahwa, "kerugian yang ditimbulkan karena tidak dijalankan perjalanannya wajib digantikan dengan kerugian biaya yang telah dirasakan oleh salah satu pihak serta dengan keuntungan yang sekiranya dapat dinginkannya." Sebagaimana dalam hal suatu perjanjian jika salah satu pihak dinyatakan wanprestasi maka pihak yang merasadirugikan berhak menuntut biaya kerugian. Menurut hukum keperdataan, "secara garis besar didapatkan kerugian yang diakibatkan suatu wanprestasi biasanya memang ditetapkan." Sebaiknya dalam suatu perjanjian yang telah disahkan jika salah satu pihak terbukti wanprestasi maka ditagihkan uang paksa dalam tiap harinya terlambat dalam melaksanakan perjanjian, maka ditagihkan sebanyak dari nilai biaya dimana sudah dirundingkan terlebih dahulu oleh yang bersangkutan.

Kaitannya dengan masalah penetapan biaya kerugian, jika penerapan dari penetapan biaya kerugian dalam wanprestasi yang dilakukan akhirnya menyebabkan biaya kerugian serta ketidakadilan bagi yang melakukan perikatan dalam kesepakatan bahwa sudah disetujui bersama, tentunya terkait hal ini dapat berselisih dengan beberapa asas yakni "adanya asas keseimbangan, asas moral, serta asas kepatutan yang mana asas-asas ini merupakan adalah salah satu dari integral hukum perjanjian." Maka dari itu harus adanya pembeda dari menuntut ganti biaya kerugian, dalam hal ini sebenarnya menuntut ganti biaya kerugian dasarnya adalah wanprestasi dari sebuah perjanjian. Dalam kedua komponen ini mempunyai dasar yang berbeda-beda dimana halnya dalam menuntut suatu pemberlakuan prestasi harus adanya serta didasarkan oleh suatu perikatan yang ada diantara pihak penyewa serta pihak yang menyewakan, kemudian untuk menuntut suatu biaya ganti kerugian juga harus dengan ini didasarkan kepada wanprestasi salah satu pihak dalam hal guna untuk mengucup kewajiban dari suatu perikatannya.

4. Kesimpulan

Mengenai upaya penyelesaian wanprestasi bisa dilakukan dengan dengan 2(dua) cara penyelesaian yaitu penyelesaian secara litigasi (penyelesaian yang dimana dilakukan dengan cara melewati pengadilan) dan penyelesaian secara non litigasi

²⁰ Maryono, Maria Cynthia Sesa, and I. Wayan Novy Purwanto. "Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Penerima Warabala Es The Poci Di Denpasar." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 11 (2020).

²¹ Pangaribuan, Togi. "Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 2 (2019): 443-454.

(penyelesaian yang dilakukan di luar dari pengadilan). Salah satu pihak jika terdapat ingkar perjanjian dalam perjanjian kadang kala tidak gampang untuk mencari buktinya, apa lagi kalau perikatannya dilaksanakan hanya lisan bagi yang melaksanakan serta tidak disertakan dengan bukti yang ada. Pada umumnya para pihak yang akan menyelesaikan sengketa akan memilih jalur non litigasi dikarenakan biaya yang terjangkau serta jangka waktu untuk penyelesaiannya yang mutlak bisa lebih cepat. Berkaitan dengan hal ini berimplikasi bagi *Win-lose solution* ini dikarenakan adanya ketidakpuasan yang dirasakan oleh salah pihak biasanya kembali mempergunakan upaya hukum yang ada serta tetap dengan kembali memperebutkan hak-haknya. Ini halnya dapat menimbulkan proses penyelesaian sengketa di dalam pengadilan menghabiskan waktu yang cukup lama serta biaya yang kerap kali melebihi dari kasus persengketaan dari salah pihak.

Akibat hukum dari wanprestasi suatu perjanjian sewa menyewa rumah ini jika pihak penyewa tidak melakukan hak serta kewajibannya maka diesbut dengan wanprestasi. Terdapat satu pihak jika telah merasa dirugikan oleh pihak lain dalam kesepakatan dimana sudah disahkan bahwasanya dalam ini dapat menggugat pihak satunya jika mana tidak mengindahkan syarat dari kesepakatan tersebut melalui bantuan hakim serta wadah hukum yang telah disediakan. Untuk melindungi para pihak yang sedang melakukan kontrak perjanjian agar meminimalisir terjadinya suatu wanprestasi maka diperlukannya kepastian hukum. Asas kepastian hukum yakni "asas yang dimana menciptakan suatu keadilan serta ketaatan salah satu hal yang paling utama dalam suatu ketentuan-ketentuan yang diciptakan oleh pemerintah." Asas kepastian hukum atau yang biasa dikenal adanya asas *facta sunt servanda* amat kaitannya dengan dengan konsekuensi dari adanya suatu perjanjian. Kemudian dalam menangani kasus perkara wanprestasi di perjanjian apapun merujuk kembali kepada penalti yang ada serta sudah disepakati oleh kedua pihak-pihak dalam kesepakatan bahwasanya sudah disetujui

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Artadi, I Ketut, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar, Udayana University Press, 2015)
- Bambang Sugono. *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2015)
- Sembiring, Jimmy Joses, and M. SH. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*. ((Jakarta, Visimedia, 2015)
- Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2015).
- Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 2015).

Jurnal Ilmiah

- Alzamzami, Jefri, and Leli Joko Suryono. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi." *Media of Law and Sharia* 2, no. 3 (2021).
- Hanaya, Made Putri Shinta Dewi, and I. Made Sarjana. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Tukar Menukar." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2019).

- Krisno, A. A., Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Jurnal Hukum, Kerta Semaya* 3, no. 04 (2015).
- Langi, Marvita. "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli." *Lex Privatum* 4, no. 3 (2016).
- Maryono, Maria Cynthia Sesa, and I. Wayan Novy Purwanto. "Akibat Hukum Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Penerima Warabala Es The Poci Di Denpasar." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 8, no. 11 (2020).
- Pangaribuan, Togi. "Permasalahan Penerapan Klausula Pembatasan Pertanggungjawaban dalam Perjanjian Terkait Hak Menuntut Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 2 (2019).
- Pendit, Ni Luh Gede Napriza Ayudhani, AA Sri Indrawati, and Ida Ayu Sukihana. "PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA MOBIL DI KABUPATEN BADUNG UTARA." *Jurnal Hukum, Kerta Semaya*, Vol. 7, No. 8 July (2019).
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016).
- Sudharma, Kadek Januarsa Adi. "PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA MOBIL (STUDI KASUS PT. BALI RADIANCE)." *Jurnal Analisis Hukum* 1, no. 2 (2018).
- Sudjana, Sudjana. "Akibat Hukum Wanprestasi dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Transaksi Anjak Piutang." *Veritas et Justitia* 5, no. 2 (2019).
- Wahyuningsih, Sri, Lukman Ilham, and Irsyad Dahri. "Penerapan sistem gugatan sederhana (small claim court) dalam penyelesaian perkara wanprestasi di pengadilan negeri makassar." *Jurnal Tomalebbi* 1 (2018).
- Wibowo, Afrizal Mukti, Sukarmi Sukarmi, and Siti Hamidah. "Analisis Yuridis Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Konsumen Di Indonesia." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 27, no. 1 (2019).
- Yaqin, Ainul. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Online Menurut Undang-undang Informasi Dan Transaksi Elektronik." *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 25, no. 6 (2019).
- Yuliani, Yuliani. "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)." *JURNAL ILMIAH MAHASISWA FAKULTAS HUKUM* 1, no. 1 (2018).

Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.