

TINJAUAN YURIDIS TERJADINYA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA

Anak Agung Alit Satya Prananda, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: satyaprnda@gmail.com

I Nyoman Bagiastra, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: nyoman_bagiastra@unud.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara hukum mengenai wanprestasi dan penyelesaiannya dalam perjanjian perjanjian sewa menyewa. Penelitian ini merupakan penelitian normatif. Penelitian normatif juga dikenal sebagai penelitian doktrinal dan penelitian kepustakaan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Berdasarkan hasil penelitian, wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, wanprestasi bisa dilakukan oleh kreditur maupun debitur yang melakukan perjanjian. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur maupun kreditur terjadi dengan sengaja maupun tidak sengaja, maka dari itu dianggap melakukan kelalaian atau tidak melaksanakan kewajiban. Akibat hukum dari tidak terlaksananya kontrak sewa adalah pembayaran ganti rugi, pengalihan risiko yaitu pengalihan kepada penyewa, karena telah terjadi ketidaksesuaian sesuai kesepakatan bersama, jika masih memungkinkan, atau kontrak dapat diakhiri dengan ganti rugi, dan upaya penyelesaiannya adalah litigasi dan nonlitigasi.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Wanprestasi.

ABSTRACT

This study aims to review legally the defaults in the lease agreement and to find out the results of the judicial review defaults in the lease agreement. This research is a normative research. Normative research is also known as doctrinal research and literature research. The approach used in this research is the statutory approach and the concept approach. Based on the results of the study, default is the non-fulfillment of obligations as specified in the agreement made between creditors and debtors, defaults can be carried out by creditors or debtors who enter into the agreement. Defaults committed by debtors or creditors occur intentionally or unintentionally, therefore it is considered to be negligence or not carrying out obligations. The legal consequences of not implementing the lease contract are the payment of compensation, the transfer of risk, namely the transfer to the lessee, because there has been a discrepancy according to the mutual agreement, if it is still possible, or the contract can be terminated with compensation, and the settlement efforts are litigation and non-litigation.

Keywords: Agreement, Lease Rent, Default.

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Perjanjian adalah sebuah bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam hidup masyarakat, baik yang dibuat secara tertulis, tidak tertulis maupun lisan. Perjanjian sendiri dalam pelaksanaannya terdapat beberapa bentuk seperti perjanjian simpan

pinjam, jual beli, dan perjanjian sewa menyewa.¹ Perjanjian dapat diartikan sebagai peristiwa dimana seseorang atau lebih telah mengikatkan dirinya kepada orang lain atau dapat dikatakan juga dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu yang sebagaimana telah diperjanjikan. Sewa menyewa terjadi berdasarkan yang dibuat oleh pemilik dan penyewa, perjanjian sewa menyewa ini bisa berbentuk perjanjian dibawah tangan maupun perjanjian yang diciptakan dihadapan Notaris. Perjanjian di bentuk dihadapan Notaris dijadikan akta autentik, menurut "Pasal 1870 KUHPerdara, adalah sebagai pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan."

Dalam pelaksanaan kewajiban seseorang dalam suatu perjanjian atau kontrak, terdapat 2 (dua) jenis yaitu prestasi dan wanprestasi. Prestasi ialah "pelaksanaan dari hal-hal yang tertulis atau hal yang telah diciptakan, dua orang menaruh kepastian ditengah suatu perjanjian, perwujudan dari prestasi itu sendiri disamakan dengan petisi ditengah perjanjian sebagaimana telah disepakati oleh pihak-pihak yang membuatnya". Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik jika para pihak telah memenuhi capaian yang telah disepakati. Akibat dari suatu perjanjian yaitu mengharuskan para pihak untuk mentaati suatu prestasi yang telah dijanjikan.² Namun, kenyataannya seorang sering melakukan wanprestasi sehingga pelaksanaan dari suatu perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya. Tercipta dari bahasa Belanda yaitu "*wanprestatie*" yang dapat diartikan sebagai prestasi yang tidak baik. Wanprestasi yakni "sikap dimana seseorang lalai dalam melaksanakan kewajibannya yang telah di tentukan dalam perjanjian yang sudah disepakati antara kedua belah pihak." Terdapat beberapa istilah mengenai wanprestasi, diantaranya : "cedera janji, ingkar janji, dan lain-lain".³

Menurut ketentuan pada "Pasal 1246 KUHPerdara, ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu kerugian yang diderita dan keuntungan yang tidak diperoleh." Lahirnya suatu perjanjian dikarenakan adanya perikatan yang terjadi lebih dari satu orang ditengahnya terkandung keharusan perbuatan ini dilaksanakan, serta sesuatu hal diperjanjikan telah diatur didalam klausula yang dituangkan dalam perjanjian. Lancarnya proses perjanjian apabila para pihak telah melaksanakan prestasinya tersendiri.

Perjanjian dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat yang membuat perjanjian tersebut dan berlaku sebagai undang-undang. Mengenai "Perjanjian sendiri telah diatur pada Pasal 1313 KUHPerdara" yang berbunyi :

"Perjanjian tersebut mengenai perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang mengakibatkan timbulnya suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak".

¹ Hadi, G., Nasution, B., Purba, H. P., & Barus, U. M. "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet di Hermes Building Medan)." *USU Law Journal* 5, No. 2 (2017): 10, diakses pada tanggal 12 Oktober 2021.

² Chandra, Andrew. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang mengandung Unsur Penipuan (Pendekatan Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1594, K/Pdt/2010)." *Diss. Universitas Pelita Harapan*, (2015): 2, diakses pada tanggal 13 Oktober 2021.

³ Intan Permata Sari, Bella, Sukranatha Anak Agung Ketut. "Penyelesaian Wanprestasi Berkaitan Dengan Jaminan Fidusia Pada PT Adira Dinamika Multifinance Cabang Denpasar." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, ISSN 2303-0569, (2018): 5-6, diakses pada tanggal 16 Oktober 2021.

Akibat dari suatu perjanjian telah diatur dalam “Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara” yang berbunyi:

“Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan diantara dua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup, untuk itu maksudnya adalah perjanjian yang sudah dibuat tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain”.

Hal tersebut karena keinginan sisi lawan dilindungi karena kontrak didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak; oleh karena itu, pembatalan sepihak apa pun hanya diizinkan dalam kasus-kasus di mana ada dasar hukum yang sesuai. Lessor dan lessee melaksanakan perjanjian sewa, namun pengaturan ini sering menyebabkan debitur wanprestasi terhadap ketetapan sebagaimana diatur dalam perjanjian kontrak sewa. Melakukan kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak debitur dan kreditur dengan lalai atau tidak sama sekali merupakan wanprestasi.⁴ wanprestasi yang dilangsungkan oleh debitur atau kreditur terjadi dengan sengaja atau tidak sengaja, dan dianggap sebagai kelalaian atau tidak dilaksanakannya kewajiban.⁵ Kelalaian debitur adalah disaat debitur tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah sepakati atau dijanjikan dalam perjanjian, terjadi kelalaian terhadap kewajiban atau dapat pelanggaran klausula-klausula yang terdapat di perjanjian. Dalam hukumnya, “wanprestasi diatur dalam KUHPerdara dalam Pasal 1243” berbunyi :⁶

“Pengganti biaya,rugi, dan bunga karena tidak dipenuhi suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

State of art jurnal ini memiliki kesamaan dari jurnal yang bernama “Jagat Krisno, A.A, Dalem, Supasti Dharmawan, Ni Ketut, Wiranti Darmadi, A.A. Sagung”, memiliki kesan yang sama yang berfungsi untuk mempelajari tentang permasalahan apa saja yang terjadi pada kegiatan sewa menyewa dalam suatu perjanjian. Jurnal ini ditulis oleh A.A. Alit Satya Prananda yang berjudul Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. Alasan penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam jurnal ini yaitu untuk mengetahui dan mempelajari terjadinya dalam suatu perjanjian sewa penyewa antara dua belah pihak. Jika “terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian, maka pihak yang melakukan wanprestasi akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Buku III KUHPerdara Pasal 1243 KUHPerdara”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah bentuk-bentuk wanprestasi di dalam perjanjian sewa menyewa?
2. Bagaimana akibat hukum, penyelesaian wanprestasi dan kapan debitur dikatakan melakukan wanprestasi?

⁴ Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta, PT. Rineka Jaya, 2008), 180.

⁵ Ahmad Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak* (Jakarta, Rajawali Pers, 2007), 74.

⁶ Ahmad Miru, Sakka Pati. *Hukum Perikatan* (Jakarta, Rajawali Pers, 2008), 12.

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk dapat mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa
2. Untuk dapat mengetahui akibat hukum, penyelesaian kasus wanprestasi dan kapan seorang debitur dikatakan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa

2. Metode Penelitian

Jurnal ini mengenakan teknik analisis normative (doctrinal dan kepustakaan).⁷ Penelitian doctrinal merupakan suatu penelitian yang secara sistematis menjelaskan tentang aturan yang mengatur suatu hukum tertentu, dan “penelitian kepustakaan adalah suatu penelitian yang menggunakan bahan kepustakaan seperti undang-undang, literatur, dan karya ilmiah.”⁸ Pendekatan perundang-undang (*statue approach*) diaplikasikan pada analisis ini. Penelitian ini menggunakan “bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum primer adalah pernyataan yang mempunyai otoritas hukum yang ditetapkan oleh suatu cabang kekuasaan pemerintah yang meliputi undang-undang yang dibuat parlemen, putusan-putusan pengadilan, peraturan eksklusif/administrative”⁹, seperti KUHPerdara (BW). Bahan hukum sekunder adalah sumber publikasi mengenai hukum yang terkait dengan wanprestasi dan perjanjian. Pengumpulan terhadap bahan hukum menggunakan suatu studi kepustakaan (*library research*) dengan Teknik penelitian kualitatif”.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa menurut “subekti yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan
Contohnya, dua orang telah membuat kesepakatan melakukan jual beli mobil, pihak pembeli sudah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran mobil, tapi pihak penjual tidak juga menyerahkan mobil yang dijual kepada pembeli, sebab mobil tersebut sudah dijual kepada orang lain. Dalam hal ini penjual telah wanprestasi karena ia tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan, yaitu menyerahkan mobilnya kepada pembeli sebagaimana yang telah di sepakati atau diperjanjikan.
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
Contohnya, dua orang telah sepakat melakukan jual beli satu buah meja, pihak pembeli membeli meja berwarna putih dari penjual meja, tapi yang diserahkan oleh penjual bukan meja berwarna putih tetapi berwarna hitam. Dalam hal ini penjual sudah wanprestasi karena melakukan yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat
Contohnya, pihak pembeli membeli satu buah sepeda dari pihak penjual, dan penjual berjanji akan menyerahkan sepedanya kepada pembeli pada tanggal 1 Januari 2021 tapi faktanya penjual menyerahkan sepeda tersebut

⁷ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum* (Jakarta, Kencana Predana Media Grup, 2011), 35.

⁸ *Ibid*, hlm. 37.

⁹ I Made Pasek Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta, Kencana, 2016), 143.

pada tanggal 11 Januari 2021, yang artinya sudah telat 10 hari dari yang diperjanjikan. Dalam hal ini penjual sudah wanprestasi, yaitu melakukan apa yang sudah disepakati tapi terlambat.

4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Contohnya, seseorang telah menyewakan rumahnya kepada orang lain, dalam perjanjian sewa telah disepakati bahwa rumah tersebut dilarang disewakan lagi kepada orang lain, tetapi rumah tersebut sudah disewakannya kepada orang lain. Dalam hal ini si penyewa rumah sudah wanprestasi karena melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.”¹⁰

Berdasarkan ketentuan pada “pasal 1243 dan 1244 KUHPerdota telah mengatur bahwa bagi masing-masing pihak yang merasa dirugikan akibat dari adanya wanprestasi, berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada.” Adapun bunyi dari kedua pasal tersebut yaitu:

“Pasal 1243” berbunyi :

“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”.

“Pasal 1244” berbunyi :

*“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.*¹¹

3.2 Akibat Hukum dan Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa

Menurut Subekti, “kesepakatan sewa yang dibuat secara tertulis, demi hukum, akan berakhir setelah jangka waktu yang bersangkutan berakhir, sehingga perjanjian sewa akan berakhir tanpa pemberitahuan, sedangkan jika sewa dilakukan secara lisan, perjanjian sewa tidak akan berakhir pada saat di dipengaruhi , tetapi jika ada pemberitahuan dari lessor kepada lessee, ia akan mengakhiri sewa, dan pemberitahuan tersebut harus diberikan dengan mempertimbangkan jangka waktu yang diperlukan sesuai dengan standar setempat. Jika tidak ada pemberitahuan sebelumnya, perpanjangan sewa diperlukan untuk waktu yang sama. Kesepakatan sewa tidak selalu berjalan mulus, dan sering terjadi kelalaian dalam memenuhi hak dan kewajibannya, baik dari pihak penyewa atau pemberi sewa, seumpama seorang

¹⁰ Sarayulis, S., & Yunus, I. “Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tenda Antara Penyewa dengan Komando Distrik Militer (Kodim) 0101/BS Banda Aceh.” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* 1, No. 2 (2017): 130, diakses pada tanggal 11 Oktober 2021.

¹¹ Subekti. *Hukum Perjanjian* (Jakarta, Intermedia, 1985), 56.

tidak memperhatikan kewajibannya untuk membayar uang sewa yang telah disepakati, maka penyewa dapat dikatakan telah wanprestasi".¹²

Akibat hukum yang muncul dari wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat dilihat secara nyata bahwa akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara tepat, maka dari itu kreditur tidak mendapat pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapat sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Jika sudah terjadi "wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak yang wanprestasi tersebut dengan cara :

1. Menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang sudah dibuat;
2. Menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian dan disertai dengan ganti kerugian".¹³

Menurut "Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang di persewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan." Tentang apakah artinya "risiko dari bagian umum Hukum Perjanjian yang sebagaimana telah diatur dalam Buku III BW, pengertian risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian."¹⁴ Pengaturan mengenai risiko sendiri tidak begitu jelas diterangkan didalam "Pasal 1553 KUHPerdara, seperti halnya dengan peraturan-peraturan tentang risiko dalam jual beli yang ada didalam Pasal 1460 KUHPerdara, dimana dengan terang digunakan kata tanggungan yang berarti risiko." R. Subekti mengatakan bahwa, risiko adalah "kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh satu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian."¹⁵

Debitur tidak dapat melengkapi kewajibannya dalam berprestasi kepada kreditur bisa disebabkan oleh "2 (dua) sebab, antara lain :

1. Kesalahan dari debitur yang disengaja atau lalai dalam memenuhi kewajibannya;
2. Memaksakan kehendak (*overmacht*), dalam hal ini debitor dapat dikatakan tidak salah.¹⁶

¹² Pendit, Ni Luh Gede Napriza Ayudhani, Indrawati, A.A. Sri, Sukihana, Ida Ayu. "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kabupaten Badung Utara." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, No 8, p. 1-16, ISSN 2303- 0569 (2019): 7, diakses pada tanggal 17 Oktober 2021.

¹³ Jagat Krisno, A.A. Dalem, Supasti Dharmawan, Ni Ketut, Wiranti Darmadi, A.A. Sagung. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa Menyewa Tanah." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, No 1, ISSN 2303-0569 (2015): 3-4, diakses pada tanggal 16 Oktober 2021.

¹⁴ Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus* (Jakarta, Kencana, 2004), 44.

¹⁵ Andina Novianta, Dewa Ayu Putu, Rudy, Dewa Gede, Sri Indrawati, A.A. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Roda Empat Dalam Hal Beralihnya Barang Objek Sewa Pada CV. Indah Jaya Kuta Badung", *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, [S.1.], ISSN 2303-0569 (2015): 3-4, diakses pada tanggal 17 Oktober 2021.

¹⁶ Parhansyah, Wikrama. "Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Bank BPR Syariah Situbondo)." *Diss. Universitas Muhammadiyah Malang*, (2020): 85, diakses pada tanggal 12 Oktober 2021.

Apabila dalam kesepakatan sewa terjadi wanprestasi pihak penyewa dan pihak yang disewakan akan mencari jalan keluar dengan cara penyelesaian sengketa, penyelesaian sengketa wanprestasi ini sangat berpengaruh dalam menentukan cara-cara apa yang nanti akan dilakukan dalam penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan hasil putusan yang dapat dibuahkan dari masing-masing cara yang berbeda satu sama lain".¹⁷

Penyelesaian kasus Wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa dapat berupa sebagai berikut :

A. Diselesaikan secara Perdata

Dalam suatu kesepakatan sewa, apabila salah satu pihak telah ingkar janji (wanprestasi), maka salah satu dari pihak tersebut bisa digugat secara atau melalui hukum karena wanprestasi yang telah dituangkan pada "Pasal 1243 KUHPerdata" yang berbunyi :

"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 dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Alternatif penyelesaian lain dilakukan untuk menuntaskan perkara wanprestasi yaitu dengan menyatakan somasi karena wanprestasi dengan catatan sebelum mengajukan gugatan, kita perlu memberikan somasi pada pihak yang melakukan wanprestasi. somasi diberikan menjadi indikasi peringatan bahwa ia sudah lalai melakukan prestasi/kewajibannya, maka berasal dari itu kita perlu memberi tahu untuk mentaati prestasi/kewajibannya, dan bila sesudah diberikan somasi, tetapi pihak yang melakukan wanprestasi masih mengabaikan, daripada itu kita dapat menyatakan gugatan di Pengadilan. Berdasarkan ketentuan pada "Pasal 1267 KUHPerdata mengatur 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."

B. Diselesaikan secara Pidana

Seorang tiada memiliki itikad benar juga bisa dilaporkan pidana dengan asas kecurangan. Dituangkan pada "Pasal 372 KUHP, yang termasuk tindakan penggelapan yaitu perilaku merenggut barang milik orang lain sebagian atau keseluruhan dimana penguasaan atas barang tersebut sudah terdapat di pelaku, namun penguasaan tersebut terjadi dengan sah."

Secara keseluruhan, debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila karena kealpaannya sendiri tidak mentaati kewajiban/prestasi, atau melangsungkan sesuatu yang oleh perjanjian tidak dibolehkan untuk dilangsungkan. R. Subakti mengatakan bahwa, "melakukan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya juga dinamakan wanprestasi. Yang menjadi persoalan adalah bilamana debitur dapat dikatakan wanprestasi, mengenai hal tersebut perlu dibedakan wujud atau bentuk

¹⁷ Tamengge, Miranda. "Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata." *LEX PRIVATUM* 6, No. 7 (2019): 57, diakses pada tanggal 12 Oktober 2021.

wanprestasinya, sebab bentuk wanprestasi ini sangat menentukan sejak kapan seorang debitur dapat dikatakan telah wanprestasi. Apabila terjadi wanprestasi, dapat dibuktikan dengan 2 (dua) cara, yaitu yang tercantum dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yaitu wanprestasi yang akan ditentukan secara hukum dan wanprestasi yang ditentukan berdasarkan perjanjian.¹⁸ Dalam hal wujud prestasinya “memberikan sesuatu, maka perlu dipertanyakan apakah didalam perjanjian telah ditentukan atau belum mengenai tenggang waktu pemenuhan prestasinya”.

Bila ditengah perjanjian tertentu ditentukan waktu tenggang dari pelaksanaan prestasi, maka debitur dapat menunjukkan wanprestasi setelah waktu tenggang yang ditentukan dalam transaksi tersebut. Walaupun demikian, menurut ketentuan pada “Pasal 1238 KUHPerdara masih diperlukan teguran dari pengadilan (somasi), debitur baru dapat dikatakan wanprestasi.”¹⁹ Dengan adanya diberikan somasi, hal tersebut tentunya akan dapat dipakai untuk petunjuk kalau debitur sudah melakukan ingkar janji. Sebagai jalinan berwujud prestasi tidak melakukan perbuatan sekiranya tak akan menjadi persoalan guna mengetahui bilamana seseorang diakui wanprestasi, apabila seseorang melakukan tindakan yang tidak diperbolehkan ditengah perjanjian, kemudian ia dapat diucapkan wanprestasi. “Wanprestasi yang dibuat debitur berupa 4 (empat) sisi, antara lain :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Walaupun debitur yang telah wanprestasi diwajibkan membayar ganti rugi kepada kreditur, akan tetapi Undang-Undang pembatasan dalam hal ganti rugi sebagaimana harusnya dibayar oleh debitur atas tuntutan debitur. Pembatasan tersebut memiliki sifat sebagai perlindungan Undang-Undang terhadap debitur dari perbuatan sewenang wenang pihak kreditur, dimana dalam ketentuan diatur pada Pasal 1247 dan 1248 KUHPerdara²⁰.

4. Kesimpulan

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur atau kreditur terjadi dengan sengaja atau tidak sengaja, oleh karena itu dianggap kelalaian atau tidak melaksanakan kewajiban. Seorang kalau menganggap dirinya dibebani karena wanprestasi oleh pihak lain berhak menggugat ke Pengadilan. Apabila barang yang disewa menjadi musnah karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menjadi batal demi hukum. Setiap pemilik barang harus menanggung segala resiko hartanya. “Wanprestasi ialah seorang mengabaikan atau mengingkari

¹⁸ Sijabat, Olivia Ihut Theresia. “Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Wanprestasi Atas Perjanjian Kredit kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Maybank Indonesia Cabang Medan (Surat Perjanjian No. 51).”, (2019): 21, diakses pada tanggal 13 Oktober 2021.

¹⁹ Anggeraja, Narya. “Penyelesaian Wanprestasi PT. Bravo Delta Persada dan PT. Perdana Multi Guna Sarana Berdasarkan Prinsip Exceptio Non Adempti Contractus di Hubungkan Dengan Buku III KUHPerdara.” *Diss. Fakultas Hukum Unpas*, (2018): 6, diakses pada tanggal 13 Oktober 2021.

²⁰ Pandeli, P. “Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Somasi Terhadap Wanprestasi Oleh Debitur.” *Diss. Universitas Wijaya Putra*, (2009): 20, diakses pada tanggal 13 Oktober 2021.

janjinya, tidak mengindahkan perjanjian dan berbuat sesuatu tidak seharusnya dibuat”.

Wanprestasi dalam bahasa Belanda berarti kinerja tidak sesuai. Bentuk prestasinya adalah memberikan sesuatu, perlu juga ditanyakan apakah perjanjian telah menetapkan tenggang waktu untuk pemenuhan prestasinya. Dampak hukum bilamana ditengah perjanjian ada seorang wanprestasi, berarti perjanjiannya patut dibatalkan. Putusan hakim yang memvonis terdakwa membayar ganti rugi akibat wanprestasi menurut Pasal 1234, 1238, dan 1244 KUH Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Diantha, I. Made Pasek, and MS SH. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Prenada Media, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2011.
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: PT. Rineka Jaya, 2008.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa. 1985,
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana. 2004.

Jurnal Ilmiah

- Andina Novianta, Dewa Ayu Putu, Rudy, Dewa Gede, Sri Indrawati, A.A., Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Roda Empat Dalam Hal Beralihnya Barang Objek Sewa Pada CV. Indah Jaya Kuta Badung, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, ISSN 2303-0569.
- Anggeraja, Narya, 2018, *Penyelesaian Wanprestasi PT. Bravo Delta Persada dan PT. Perdana Multi Guna Sarana Berdasarkan Prinsip Exceptio Non Adempti Contractus di Hubungkan Dengan Buku III KUHPperdata*, Diss. Fakultas Hukum Unpas.
- Chandra, Andrew, 2015, *Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Yang Mengandung Unsur Penipuan (Pendekatan Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1595 K/Pdt/2010)*, Diss. Universitas Pelita Harapan.
- Hadi, Gary, Bismar Nasution, Hasim Purba Purba, and Utari Maharany Barus. "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-menyewa (Studi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet di Hermes Building Medan)." *USU Law Journal* 5, no. 2 (2017): 10-17.
- Intan Permata Sari, Bella, Sukranatha, Anak Agung Ketut, 2018, *Penyelesaian Wanprestasi Berkaitan Dengan Jaminan Fidusia Pada PT Adira Dinamika Multifinance Cabang Denpasar*, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, ISSN 2303-056.
- Krisno, AA 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, no. 1 (2016).

- Lestari, Anak Agung Istri Laksmi, and Desak Putu Dewi Kasih. "Hak Opsi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah." *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum* 10, no. 7 (2021): 509-519.
- Pandeli, P., 2009, *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Somasi Terhadap Wanprestasi Oleh Debitur*, Diss. Universitas Wijaya Putra,
- Parhansyah, Wikrama, 2020, *Upaya Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Bank BPR Syariah Situbondo)*, Diss. Universitas Muhammadiyah.
- Pendit, Ni Luh Gede Napriza Ayudhani, AA Sri Indrawati, and Ida Ayu Sukihana. "PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MOBIL DI KABUPATEN BADUNG UTARA." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 8 (2019): 1-16.
- Sarayulis, Sarayulis, and Ilyas Yunus. "WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TENDA ANTARA PENYEWAKAN DENGAN KOMANDO DISTRIK MILITER (KODIM) 0101/BS BANDA ACEH." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* 1, no. 2 (2017): 124-133.
- Sijabat, Olivia Ihut Theresia. "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. MAYBANK INDONESIA CABANG MEDAN (SURAT PERJANJIAN NO. 51)." (2019).
- Tamengge, Miranda. "Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata." *Lex Privatum* 6, no. 7 (2019).

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Burgelijk Wetboek, Diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, S.H., dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 2012.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.