

**AKIBAT WANPRESTASI DALAM  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
(Studi Kasus : Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha  
Di Pasar Kumbasari Denpasar)**

Oleh :

A.A. Dian Ardhiyanti

A.A Gde Dirksen

Suatra Putrawan

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

***Abstract***

*The implementation of regional autonomy, especially in Denpasar give authority to local governments to explore the sources of finance to maximize the revenues derived from its own country. Implementation of tenancy in the Kumbasari Market Denpasar conducted by Enterprise Market Area of Denpasar is a form of regional autonomy itself. This discussion is the need to deepen the legal consequences in the event of breach of contract on the lease agreement on the business premises Kumbasari Denpasar Market.*

*By using empirical methods to conduct research and interviews with staff Kumbasari market and traders who rent a place of business in Kumbasari market, it can be seen the agreement is an event in which a promise to one another or where two men promised each other to carry out a thing. In an agreement is possible in the event of one party is negligent in carrying out such obligation has been agreed, then the negligent party can be said to be a breach of contract. Therefore there is always a guarantee of any agreement to resolve a breach of contract.*

*In the event of a breach of contract lease agreement on the Kumbasari market Denpasar in accordance with the provisions of the lease agreement Kumbasari Market Place of Business in Denpasar give advance warning first, then take authority or right to PD Pasar Denpasar to unilaterally cancel the lease agreement meant or in other words the breach of contract traders not allowed to sell again in Denpasar Kumbasari market.*

***Keywords: agreement, lease, breach of contract***

**Abstrak**

Pelaksanaan otonomi daerah khususnya di Kota Denpasar memberikan kewenangan pada pemerintah daerah untuk menggali sumber-sumber keuangan dengan memaksimalkan penerimaan-penerimaan yang bersumber dari daerahnya sendiri. Pelaksanaan sewa menyewa tempat berjualan di Pasar Kumbasari Denpasar yang dilakukan oleh Perusahaan Daerah (PD) Pasar Kota Denpasar merupakan salah satu bentuk dari pelaksanaan otonomi daerah itu sendiri. Perlunya pembahasan ini adalah untuk memperdalam akibat hukum apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tempat usaha pada Pasar Kumbasari Denpasar.

Dengan menggunakan metode empiris dengan melakukan penelitian dan wawancara dengan staf Pasar Kumbasari dan pedagang yang menyewa tempat usaha di Pasar Kumbasari, maka dapat diketahui perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk

melaksanakan suatu hal. Dalam suatu perjanjian tidak menutup kemungkinan jika terjadi salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajiban seperti yang telah diperjanjikan, maka pihak yang lalai tersebut dapat dikatakan cidera janji atau wanprestasi. Maka dari itu setiap perjanjian selalu ada jaminan untuk mengatasi terjadinya wanprestasi.

Dalam hal terjadinya wanprestasi pada sewa menyewa tempat berjualan pada pasar Kumbasari Denpasar sesuai dengan ketentuan pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha di Pasar Kumbasari Denpasar, maka pihak pengelola memberikan peringatan terlebih dahulu, sebelum PD Pasar Kota Denpasar secara sepihak membatalkan perjanjian sewa menyewa dimaksud atau dengan perkataan lain pedagang yang wanprestasi tidak diperbolehkan untuk berjualan lagi di Pasar Kumbasari Denpasar.

**Kata Kunci : perjanjian, sewa menyewa, wanprestasi**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu dari sekian banyak jenis perjanjian yang sering dilakukan oleh anggota masyarakat baik antara orang yang satu terhadap orang lainnya maupun antar badan hukum.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terhadap berjualan yang dilaksanakan oleh PD Pasar Kota Denpasar dengan para pedagang sebagai wujud dari pelaksanaan otonomi daerah dibidang keuangan tidak menutup kemungkinan untuk menimbulkan terjadinya wanprestasi, apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajiban seperti yang telah diperjanjikan.

Dari uraian latar belakang masalah tersebut perlu pembahasan tentang akibat wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa antara PD Pasar Kota Denpasar dengan para pedagang di Pasar Kumbasari Denpasar sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan Perjanjian sewa menyewa tempat usaha di Pasar Kumbasari Denpasar.

### **1.2. Tujuan Penulisan**

Untuk mengetahui pendalaman tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tempat usaha di Pasar Kumbasari Denpasar dan akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tempat berjualan khususnya di Pasar Kumbasari Denpasar.

## **II. ISI**

### **2.1. Metode Penulisan**

Dengan menggunakan metode hukum empiris yang mengacu pada data primer, dan data sekunder terkait.

## 2.2. Pembahasan

Menurut Pasal 1313 KUHPer perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Di dalam suatu perjanjian yang terjadi selalu melahirkan suatu prestasi di mana prestasi yang wajib dipenuhi oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi suatu prestasi atau apa yang telah diperjanjikan maka terjadilah apa yang disebut dengan wanprestasi. Adapun wujud dari wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya, disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>1</sup>

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dapat dinyatakan dalam keadaan wanprestasi maka perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Jika ditentukan maka pihak debitur harus memenuhi kewajiban tersebut. Jika tidak memenuhi kewajiban tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan dan tidak berlaku bagi keduanya baik penjual ataupun pembeli. Prestasi wajib dipenuhi secara keseluruhan agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan baik, tanpa merugikan kedua belah pihak.<sup>2</sup>

Suatu perjanjian dapat lahir dari adanya kesepakatan, dengan hal itu pula maka suatu perjanjian sewa menyewa dapat juga berakhir. Berakhirnya perjanjian ini dikarenakan:

- a. Perjanjian berakhir apabila ditentukan jangka waktunya oleh para pihak dalam perjanjian yaitu bahwa perjanjian tersebut akan berlangsung untuk jangka waktu tertentu.
- b. Para pihak bersepakat mengakhiri perjanjian walaupun jangka waktu perjanjian belum berakhir.
- c. Undang-undang menentukan batas waktu berakhirnya suatu perjanjian dalam Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdisebutkan bahwa “para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan

---

<sup>1</sup> Budiman, N.P.D. Sinaga, 2005, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, hlm. 55

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, 1980, *Hukum Perikatan*, Bandung, hlm. 64

pemecahan harta warisan”, akan tetapi waktu perjanjian tersebut pada Pasal 1066 ayat (4) KUHPer waktu berlakunya dibatasi selama 5 (lima) tahun.

- d. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan dihapus.
- e. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak saja.
- f. Keputusan hakim.
- g. Tujuan perjanjian telah tercapai.<sup>3</sup>

Dengan berakhirnya perjanjian ini maka segala macam perikatan atau aturan yang mengikat kedua belah pihak menjadi gugur dan hilang karena keduanya tidak melakukan perikatan lagi.

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPer yang menyatakan untuk sahnya suatu perjanjian dibutuhkan 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengakibatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.<sup>4</sup>

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut juga berlaku dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana terdapat dalam Pasal 1548 KUHPer yang menyatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya<sup>5</sup>

Dalam studi kasus pada sewa menyewa tempat usaha di Pasar Kumbasari Denpasar, Perjanjian sewa menyewa di Pasar Kumbasari Denpasar dilaksanakan dalam bentuk tertulis sesuai dengan format perjanjian sewa tempat usaha di Pasar Kumbasari Denpasar, apabila pedagang tidak melaksanakan kewajibannya dengan tidak membayar uang sewa, tidak menjaga kebersihan dan beberapa peraturan lain sebagaimana disebutkan dalam pasal-pasal perjanjian sewa menyewa tempat usaha di Pasar

---

<sup>3</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 40.

<sup>4</sup> R. Soebekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Aditya Bakti, hlm. 125

<sup>5</sup> Suharmoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, hlm. 37

Kumbasari Denpasar, maka terlebih dahulu kepada pedagang akan diberikan surat peringatan.

Kemudian apabila dari pihak pedagang tidak ada itikad baik setelah diberikan surat peringatan maka sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha di Pasar Kumbasari Denpasar. PD Pasar Kota Denpasar selaku pengelola Pasar Kumbasari diberikan kewenangan untuk secara sepihak membatalkan perjanjian sewa menyewa dimaksud atau dengan kata lain pedagang wanprestasi tidak diperbolehkan untuk berjualan lagi di Pasar Kumbasari Denpasar.

### **III. SIMPULAN**

Pelaksanaan sewa menyewa tempat usaha di Pasar Kumbasari Denpasar dilaksanakan dengan bentuk tertulis sehingga dalam hal terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha di Pasar Kumbasari Denpasar maka sesuai dengan ketentuan pasal yang terdapat dalam perjanjian dimaksud dimana formatnya telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHP.

Akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tempat berjualan khususnya di Pasar Kumbasari Denpasar adalah diberikan peringatan terlebih dahulu, kemudian apabila dari pihak pedagang tidak ada itikad baik setelah diberikan surat peringatan maka PD Pasar Kota Denpasar selaku pengelola Pasar Kumbasari diberikan kewenangan untuk secara sepihak membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, 1980, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Budiman N.P.D. Sinaga, 2005, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*. PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta.
- Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Soebekti, R, 1995, *Aneka Perjanjian*. Aditya Bakti, Jakarta.
- Suharmoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*. Kencana, Jakarta.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*) terjemahan. Soesilo dan Pramudji R., 1983, Pradnya Paramita