KAMPUS AKADEMIK PUBLISING
Jurnal Sains Student Research
Vol.1, No.1 Oktober 2023
e-ISSN: 3025-9851; p-ISSN: 3025-986X, Hal 857-868
DOI: https://doi.org/10.61722/jssr.v1i1.406

TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH

(Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr)

Robbi Firly Firgiyabi Mahlafi
Universitas Trunojoyo Madura
billyybae@gmail.com
Alamat : JL. Raya Telang, Kec. Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur (69162).
Korespondensi penulis: billyybae@gmail.com

Abstract *. A lease is an agreement whereby one party binds himself to give another party the enjoyment of an item for a certain period of time and with the payment of a price which the latter party is willing to pay. The rights and obligations of the parties in the rental agreement. The rights of the renting party are the rights that will be received by the renting party. The renting party has the right to rent which must be paid by the lessee at a certain time in accordance with the rental agreement. The party who rents out has the right to pandbeslag, which is a confiscation carried out by the court at the request of the renter, such as regarding household furniture in the house being rented out if the tenant is in arrears on the rent for the house to be auctioned off if the tenant does not pay the rent arrears in full. The renting party has the right to request cancellation of the agreement and compensation. The lessor's right is to hand over the leased object to the lessee, maintain the leased object in such a way that the object can be used for its intended purpose. The rental agreement ends in default before the term of the agreement expires, that is, the rental agreement can end automatically at a certain time, after being terminated by observing a certain grace period. Even though a lease is a consensual agreement, the law provides a distinction between a written lease and an oral lease. The legal consequences of a breach of contract in a housing rental agreement if there has been a previous rental agreement, then if one of the parties breaks their promise (default) by not fulfilling the contents of the agreement, then the breaking party (in this case the tenant) can be sued civilly on the basis of breach of contract as regulated in Article 1243 of the Civil Code (Civil Code). Article 1267 of the Civil Code, regulates several things that can be sued/sought by the Owner from the Party who is in default, namely: (1) Fulfillment of the Agreement, (2) Fulfillment of the Agreement with Compensation, (3) Compensation, (4) Cancellation of Agreement, (5) Cancellation of Agreement with compensation.*

Keywords : *Agreements, Rentals, Breach of Contract*

Abstrak . Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, Hak pihak yang menyewakan adalah hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai

Received Agustus 30, 2023; Revised September 2, 2023; Oktober 23, 2023
* Robbi Firly Firgiyabi Mahlafi, billyybae@gmail.com

dengan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewakan berhak atas pandbeslag, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Hak pemberi sewa adalah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa, memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. Perjanjian sewa menyewa berakhir dengan wanprestasi sebelum habis waktu perjanjian yaiu persetujuan sewa menyewa dapat berakhir dengan sendirinya pada waktu tertentu, setelah dihentikan dengan memperhatikan suatu tenggang tertentu. Meskipun sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang konsensuil, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Akibat hukum terhadap adanya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa perumahan bila telah ada perjanjian sewa menyewa sebelumnya, maka jika salah Satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa) dapat digugat secara Perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang HukumÂ Perdata (KUH Perdata).Â Pasal 1267 KUH Perdata, mengatur beberapa hal yang dapat digugat/dituntut Pemilik dari Pihak yang wanprestasi, yaitu: (1) Pemenuhan Perikatan, (2) Pemenuhan Perikatan dengan Ganti Kerugian, (3) Ganti Kerugian,Â (4) Pembatalan Perjanjian, (5) Pembatalan Perjanjian dengan ganti kerugian.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa-Menyewa, Wanprestasi

PENDAHULUAN

Hukum Perdata yang terangkum dalam Kitab Undang –Undang Hukum Perdata (KUHPerdata atau Burgelijk Wetboek / BW) yang berlakudi Indonesia saat ini merupakan produk pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan berdasarkan asas konkordansi, artinya bahwa hukum yang berlaku di negeri jajahan (Hindia Belanda) sama dengan ketentuan hukum yang berlaku di Negeri Belanda. Kodifikasi Hukum Perdata Belanda mulai berlaku di Indonesia dengan Stb. 1848, hanya diberlakukan bagi orang –orang Eropa dan dipersamakan dengan mereka. Disamping itu yang menjadi dasar hukum berlakunya KUHPerdata di Indonesia adalah Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 berbunyi : “Segala Badan Negara dan Peraturan yang ada masih langsung berlaku selama belum diadakan yang baru menurut UU ini”. Tujuannya untuk mengisi kekosongan hukum (rechtvacum) di bidang Hukum Perdata. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUH Perdata), yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu secara tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan, cukup dengan kesepakatan para pihak tanpa dituangkan di dalam tulisan. Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis tetap mengikat dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat (Marhainis Abdul Hay, 1984). Dalam realitas kehidupan manusia – selain perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa juga merupakan bentuk perjanjian yang kerap dilakukan oleh manusia di dalam memenuhi kebutuhan kehidupannya.

Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa menyewa oleh pemakai kepada pemilik aslinya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga dimaknai sebagai suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak lain disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hend1ak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (Abdulkadir Muhammad, 1990). Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan

dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.[1] Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.[23] Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang- undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (ingebrekestelling). Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan: "Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya".

Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.Dalam perjanjian sewa menyewa ruko terjadi kesepakatan antara penyewa ruko dan pihak yang menyewakan ruko. Setelah terjadi kesepakatan tersebut, menimbulkan suatu hubungan hukum yang akan melahirkan hak-hak dan kewajiban- kewajiban para pihak yang membuat perjanjian, yang didalam penelitian ini adalah pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko. Apabila dikemudian hari salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati kedua belah pihak yang tidak melaksanakan tersebut dinyatakan melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka dari itu tentu harus ada tanggung jawab hukum untuk mengganti kerugian. Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi oleh itikad baik *(good faith*), namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Seperti halnya yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.Mtr yang awalnya perjanjian sewa menyewa rumah ini berlangsung dengan baik antara Budi Susanto (pihak yang menyewakan) dengan Siertje Tanoto (penyewa) bahwa pada tanggal 18 Juni 2014 dihadapan Notaris Tanty Lena telah terikat Kontrak Sewa Menyewa Rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (yang selanjutnya disebut sebagai obyek perkara). Perjanjian sewa-menyewa tersebut dilakukan

[1] Salim Hs, Hukum Kontrak, Teori & Tekhnik
Penyusunan Kontrak, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003.Hal. 98
[2] Mariam Darus Badrulzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
[3] .Hal. 19

mulai tanggal 30 Juni 2014 untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yang akan berakhir 30 Juni 2024 dengan uang sewa sejumlah Rp. 90.000.000 (Sembilan Puluh Juta rupiah) yang sampai saat ini belum dilunasi dengan sisa pembayaran Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan perhitungan sisa waktu swa selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan yang gagal dinikmati oleh Penggugat, Tergugat dengan semena-mena dan sesuka hati memperlakukan Penggugat dengan meminta kepada Penggugat agar Penggugat segera keluar dari objek sewa karena objek sewa tersebut akan diserahkan kepada pihak lain dikarenakan pihak Tergugat telah kalah dalam perkara perdata di Pengadilan, dan pada akhir bulan Agustus 2018 tepatnya pada Tanggal 30 Agustus 2018 Tergugat melakukan penggembokan atau perantaian pintu objek sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat, dimana awal mula diketahui adanya peristiwa penggembokanatau perantaian pintu tersebut adalah pada saat karyawan Penggugat yang menempati objek sengketa a quo kaget ketika melihat kondisi rumah yang disewa tersebut tiba- tiba digembok atau dirantai oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat, yang kemudian setelah itu karyawan Penggugat membuka paksa gembok atau rantai tersebut dan menemukan sepucuk surat dari Tergugat yang berisikan tentang pemberitahuan kepada Penggugat perihal perintah agar Penggugat keluar dari objek sewa menyewa. Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian yang berjudul "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr)"

RUMUSAN MASALAH

Pada uraian-uraian tersebut diatas, maka terdapat rumusan permasalahan hukum yang dapat disusun adalah :

1. Apa akibat hukum yang timbul terhadap wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa?
2. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr?

TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan penelitian disusun berdasarkan rumusan masalah adalah sebagai berikut: Untuk mengkaji dan memperoleh pengetahuan perihal akibat hukum wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa.

1. Untuk mengkajdi dan memperoleh pengetahuan perihal pertimbangan hakim memutus perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah dalam putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr

METODE PENELITIAN

Penelitian normatif, dan menggunakan tiga macam metode pendekatan yaitu Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan Kasus (*case approach*) Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer, skunder dan tersier. Teknik atau cara pengumpulan data adalah teknik studi dokumen yaitu mengkaji buku-buku literatur, peraturan perundangundangan, dokumendokumen resmi, dan sumber kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan "Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya. Akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa diawali dengan adanya hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum. Hubungan hukum yang diatur oleh hukum itu adalah hak dan kewajiban warga, pribadi yang satu terhadap warga, pribadi yang lain dalam hidup bermasyarakat. Jadi, hubungan hukum adalah hak dan kewajiban hukum setiap warga atau pribadi dalam hidup bermasyarakat. Hak dan kewajiban tersebut apabila tidak terpenuhi dapat dikenakan sanksi menurut hukum.[4]

[4] Abdul Kadir Muhammad, 2000, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bhakti, Bandung, h. 2.

Menurut Soeroso, pada prinsipnya hukum mengatur hubungan antara orang satu dengan yang lainnya. Semua hubungan dalam masyarakat tidak mungkin dilepaskan dari hukum oleh karena itu, hubungan hukum adalah hubungan antara dua atau lebih subyek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban yang lain.[5] Terdapat hubungan antara kedua belah pihak atau dapat disebut juga sebagai hubungan hukum. Hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa yaitu hubungan hukum secara timbal balik artinya kedua belah pihak baik dari pihak yang menyewa maupun pihak yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa sebelumnya menimbulkan kesepakatan antara kedua belah pihak, maka dari itu timbullah suatu hubungan hukum yaitu adanya perjanjian sewa meyewa kendaraan. Selanjutnya dijelaskan bahwa lamanya sewa menyewa biasanya menghabiskan waktu satu hari atau lebih tergantung daripada isi perjanjian. Hubungan kedua belah pihak sangat erat dan berhubungan satu dengan yang lainnya, seperti halnya timbulnya hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yaitu hak bagi pihak penyewa yakni menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik dan kewajibannya yakni memakai barang sewa sebaik-baiknya seperti barang milik sendiri sedangkan hak bagi pihak yang menyewakan yakni menerima harga sewa yang telah ditentukan dan kewajibannya yakni wajib menyerahkan atau memberikan barang yang disewakan dalam keadaan baik dan terpelihara tanpa adanya kerusakan.

Sewa menyewa tentunya memiliki dua pihak yang saling mengikatkan diri, dua pihak tersebut antara lain adalah pihak pemberi sewa dan pihak penyewa. Oleh karena itu dalam hubungan hukum tersebut maka terdapat hak dan kewajiban bagi para pihak yang saling mengikatkan diri. Selain hak dan kewajiban kedua belah pihak, hal ini penting lainnya juga adalah memastikan hal pemenuhan prestasi sesuai apa yang dijanjikan di dalam suatu perjanjian yang telah dibuat tersebut harus dipenuhi oleh para pihak. Dalam setiap perjanjian, kedua belah pihak berkewajiban untuk saling melaksanakan isi dari perjanjian berdasarkan isi perjanjian yang telah dibuat di dalam perjanjian. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi dalam suatu perjanjian adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuai. Sama halnya kasus sewa menyewa rumah antara perjanjian sewa menyewa yang telah diputus oleh

[5] R. Soeroso, 2005, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, h. 269.

Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr.Mtr yang awalnya perjanjian sewa menyewa rumah ini berlangsung dengan baik antara Budi Susanto (pihak yang menyewakan) dengan Siertje Tanoto (penyewa) pada tanggal 18 Juni 2014 dihadapan Notaris Tanty Lena telah terikat Kontrak Sewa Menyewa Rumah yang terletak di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. Perjanjian sewa-menyewa tersebut dilakukan mulai tanggal 30 Juni 2014 untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yang akan berakhir 30 Juni 2024 dengan uang sewa sejumlah Rp. 90.000.000 (Sembilan Puluh Juta rupiah) yang sampai saat ini belum dilunasi dengan sisa pembayaran Rp. 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan perhitungan sisa waktu swa selama 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan yang gagal dinikmati oleh Penggugat, Tergugat dengan semena-mena dan sesuka hati memperlakukan Penggugat dengan meminta kepada Penggugat agar

Penggugat segera keluar dari objek sewa karena objek sewa tersebut akandiserahkan kepada pihak lain dikarenakan pihak Tergugat telah kalah dalam perkara perdata di Pengadilan, dan pada akhir bulan Agustus 2018 tepatnya pada Tanggal 30 Agustus 2018 Tergugat melakukan penggembokan atau perantaian pintu objek sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat, dimana awal mula diketahui adanya peristiwa penggembokanatau perantaian pintu tersebut adalah pada saat karyawan Penggugat yang menempati objek sengketa kaget ketika melihat kondisi rumah yang disewa tersebut tibatiba digembok atau dirantai oleh Tergugat tanpa sepengetahuan dari Penggugat, yang kemudian setelah itu karyawan Penggugat membuka paksa gembok atau rantai tersebut dan menemukan sepucuk surat dari Tergugat yang berisikan tentang pemberitahuan kepada Penggugat perihal perintah agar Penggugat keluar dari objek sewa menyewa.

Dalam perjanjian tersebut dijumpai adanya pelanggaran kontrak perjanjian oleh salah satu pihak atau yang disebut wanprestasi dalam melaksanakan prestasinya, yang mana hal ini dapat merugikan salah satu pihak. Secara umum jika isi perjanjian tidak terpenuhi, maka pihak yang melanggar isi perjanjian pada umumnya dapat dikatakan wanprestasi. Untuk itu dalam menentukan sejak kapan pihak yang melanggar dinyatakan wanprestasi, perlu diperhatikan juga apakah dalam perjanjian tersebut ditentukan kapan tenggang waktu untuk melaksanakan pemenuhan prestasinya atau tidak. Apabila ditemukan maka debitur wajib untuk melaksanakan prestasinya. Jika debitur tidak memenuhi

kewajiban tersebut, maka perjanjian dapat dibatalkan dan tidak akan berlaku bagi keduanya baik penyewa maupun pemberi sewa. Prestasi harus dipenuhi secara penuh agar perjanjian dapat berjalan dengan lancar, tanpa merugikan kedua belah pihak.[6]

Adanya pihak yang melakukan perbuatan wanpretasi atas tidak memenuhinya prestasi yang telah dijanjikan dalam perjanjian tersebut tentulah mengakibatkan timbulnya suatu akibat hukum, sehingga perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak dapat dipenuhi atau dilaksanakan dengan benar, maka dengan ini terdapat pihak yang hak yang tidak terpenuhi dengan semestinya sesuai dengan apa yang telah disepakati tersebut. Oleh karena itu dengan terjadinya wanprestasi tersebut memunculkan akibat terhadap pihak lain yang merasa dirugikan. Terhadap pihak dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi berkewajiban untuk bertanggung jawab dan menanggung akibat dari kerugian tersebut.

Akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa yaitu apabila si penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang sewa yang telah disepakati, maka pihak penyewa telah melakukan wanprestasi. Perjanjian sewa menyewa tidak selalu berjalan dengan lancar sering juga terjadi kelalaian dalam memenuhi hak dan kewajibannya baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan atau disebut dengan wanprestasi.

Pengertian Wanprestasi menurut R. Setiawan yaitu pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, dan jika ia tidak melakukan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melalukan ingkar janji. Ada tiga bentuk ingar janji yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

2. Terlambat memenuhi prestasi;

3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;

---

[6] Ishaq, Metode Penelitian Hukum, Bandung:
Alfabeta, 2017, hlm 73

2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut[7]

Pihak Penyewa melakukan suatu wanprestasi maka menimbulkan suatu akibat hukum ialah :

1) Membayar ganti kerugian yang dialami dari salah satu pihak yaitu pihak yang menyewakan.

   Kerugian tersebut dapat berupa kehilangan keuntungan dari apa yang telah disepakati bersama.
2) Pembatalan perjanjian yaitu pembatalan suatu perjanjian dapat terjadi apabila kedua belah pihak lalai dalam memenuhi kewajibannya.
3) Pengalihan resiko yaitu beralihnya tanggung jawab kepada pihak penyewa sejak terjadinya wanprestasi.
4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di muka hakim. 5) Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian.

Dalam hal kasus ini, penyewa yang melakukan wanprestasi diwajibkan membayar ganti rugi berupa sisa uang sewa yang belum terbayar sebesar 525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah).

B. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr

Bahwa Majelis Hakim menimbang berdasarkan pada ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata disebutkan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, sehingga

[7] Ahmadi Miru, 2014, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, h. 74.

oleh karena itu, maka perbuatan Tergugat yang memutuskan hubungan sewa menyewa secara sepihak dan memerintahkan Penggugat keluar dari rumah serta melakukan penggembokan/perantaian pintu rumah obyek sengketa tersebut adalah merupakan ingkar janji yaitu tidak memenuhi isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 18 Tanggal 30 Juni 2014, dan ketentuan pasal 1238 KUHPerdata disebutkan :"Siberutang adalah lalai, apabila ia dengan dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" dalam hal ini penyewa telah melakukan wanprestasi. maka menurut hukum penggugat dapat menuntut pemenuhan perikatan atau, menuntut pemutusan perikatan atau bila perikatan itu bersifat timbal balik dapat menuntut pembatalan perikatan, serta dapat pula menuntut ganti rugi.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko adalah salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian dan dapat pula diselesaikain melalui Litigasi maupun Non Litigasi, yang dalam hal ini para pihak menyelesaikannya melalui jalur litigasi. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi, ini terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdata. Dan dalam putusan kasus ini, Majelis Hakim mengabulkan tuntutan penggugat agar tergugat harus memberi ganti rugi sejumlah Rp. 525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah)
2. Majelis hakim dalam memutuskan perkara dengan Nomor putusan 177/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian yang merupakan pokok gugatan yaitu bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia,* Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000, Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan,* Alumni, Bandung, 1982,

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta,2014,

Ishaq*, Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2017

Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan,* PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum,* Sinar Grafika, Jakarta, 2005,

Salim Hs, *Hukum Kontrak, Teori & Tekhnik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu,* Penerbit Sumur, Bandung