

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TINJAUAN HUKUM BERDASARKAN KUH PERDATA

¹Andi Susanto, ²Siti Khotijah.
(Stis Darul Falah Bondowoso, Stis Darul Falah Bondowoso)
Email: andi.susanto1947@gmail.com

Abstract

Default in a lease agreement refers to the failure of one party to fulfill the obligations agreed upon in the contract. This may occur when the lessee fails to pay the rent on time or damages the leased property, while the lessor may also be considered in default if they fail to deliver the leased object in accordance with the agreement. Lease agreements regulate the rights and obligations of both parties concerning the use and maintenance of the leased property. In the event of default, the aggrieved party has the right to claim compensation or request the termination of the agreement. Therefore, drafting a detailed and clear contract is essential to prevent future disputes and to provide legal certainty for the parties involved. It is also important for the parties to understand the applicable legal provisions, such as Article 1238 of the Indonesian Civil Code, which governs the obligations of debtors and the legal consequences of default. Thus, proper contract management and a clear understanding of each party's rights and obligations can reduce the potential occurrence of default in lease agreements.

Keywords: Default, Lease Agreement, Indonesian Civil Code.

Abstrak

Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa merupakan kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak. Hal ini dapat terjadi apabila pihak penyewa tidak membayar sewa tepat waktu atau merusak barang yang disewa, sementara pemberi sewa juga bisa dianggap melakukan wanprestasi jika gagal menyerahkan objek sewa sesuai dengan kesepakatan. Perjanjian sewa-menyewa mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak terkait penggunaan dan pemeliharaan barang yang disewakan. Terjadinya wanprestasi, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian. penyusunan perjanjian dengan rinci sangat penting untuk menghindari sengketa dimasa depan dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Untuk itu, penting pula bagi para pihak untuk memahami ketentuan hukum yang berlaku, seperti Pasal 1238 KUHPerdara yang mengatur tentang kewajiban debitur dan akibat hukum dari wanprestasi. Dengan demikian, pengelolaan perjanjian yang baik dan pemahaman terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat mengurangi potensi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian sewa-menyewa, KUH Perdata.



Copyright © 2022 by Author(s)
This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.

Pendahuluan

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang lazim

digunakan dalam hubungan hukum perdata, terutama dibidang penggunaan barang atau jasa oleh pihak lain dengan pembayaran tertentu. Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), sewa-menyewa didefinisikan sebagai suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikamatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang disepakati. Dalam praktiknya, perjanjian ini sering kali menimbulkan berbagai personal, salah satunya adalah wanprestasi atau pelanggaran kontrak.¹

Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tidak melaksanakan atau melanggar kewajibannya sebagaimana telah diatur dalam perjanjian. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi dapat berupa kelalaian untuk memenuhi perikatan, memenuhi perikatan tidak tepat waktu, atau melaksanakan perikatan secara tidak layak.² Hal ini dapat mengakibatkan konsekuensi hukum bagi pihak yang melanggar, termasuk pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau saksi lain yang telah disepakati dalam kontrak.

Salah satu aspek penting dalam kajian wanprestasi adalah penentuan unsur-unsur dan bentuk wanprestasi itu sendiri. Dalam konteks hukum, unsur-unsur wanprestasi meliputi adanya perjanjian yang sah, pelanggaran terhadap isi perjanjian, dan kerugian yang timbul akibat pelanggaran tersebut. Unsur ini menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan hukum. Selain itu, bentuk wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, melaksanakan kewajiban secara tidak benar, atau terlambat melaksanakan kewajiban.³

Dalam hubungan hukum sewa-menyewa, wanprestasi dapat muncul dari berbagai sebab, baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Misalnya, penyewa tidak membayar biaya sewa sesuai waktu yang ditentukan, atau pihak yang menyewakan tidak menyediakan barang atau objek sewa yang telah disepakati. Kasus-kasus ini menunjukkan pentingnya kejelasan isi perjanjian dan tanggung jawab para pihak untuk meminimalkan potensi sengketa.⁴

Penyelesaian hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur litigasi melibatkan pengadilan

¹ Claudia Soleman, 'Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Lex Privatum*, 6.5 (2018).

² Gita Anggreina Kamagi, 'Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya', *Lex Privatum*, 6.5 (2018).

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Intermasa, 2005), hlm. 45.

⁴ Salim SH, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2010), hlm. 122.

untuk memutuskan perkara berdasarkan hukum yang berlaku, sementara jalur non-litigasi mencakup mediasi, arbitrase, atau negosiasi langsung antara pihak. Pilihan penyelesaian ini bergantung pada isi perjanjian dan kehendak para pihak yang bersengketa.⁵

Dalam perspektif KUH Perdata, upaya penyelesaian wanprestasi harus berpedoman pada asas-asas hukum perjanjian, seperti asas kebebasan berkontrak, itikad baik, dan kepastian hukum. Asas kebebasan berkontrak memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, sedangkan asas itikad baik mengharuskan para pihak bertindak jujur dan tidak merugikan satu sama lain. Asas kepastian hukum memberikan jaminan bahwa perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum mengikat.⁶

Dengan memahami tinjauan hukum terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa berdasarkan KUH Perdata, diharapkan para pihak dapat lebih berhati-hati dalam menyusun dan melaksanakan perjanjian, serta memahami konsekuensi hukum yang adil dan mengurangi potensi konflik diantara para pihak.⁷

Metode Penelitian

Penelitian Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan yang mendalami literatur dan sumber hukum tertulis terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa. Selain itu, penelitian ini juga akan mengkaji putusan pengadilan sebagai bahan untuk menganalisis penerapan ketentuan hukum tentang wanprestasi dalam praktik perjanjian sewa-menyewa.

Pembahasan

Pengertian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-menyewa

Wanprestasi adalah kegagalan salah satu pihak dalam perjanjian untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak baik penyewa maupun pemberi sewa tidak melaksanakan

⁵ R.Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Perikatan*, (Bandung: Sumur Bnadung, 1981), hlm. 85.

⁶ Sudikmo Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 90.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku II tentang Perikatan dengan Penjelasan*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 90.

kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Perjanjian sewa-menyewa mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, baik mengenai objek sewa maupun pembayaran yang harus dilakukan. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, maka hal tersebut dianggap sebagai wanprestasi.

Pasal 1238 KUH Perdata menjelaskan bahwa wanprestasi terjadi ketika debitur (pihak yang berutang) gagal memenuhi kewajibannya setelah diberi peringatan atau somasi. Dalam perjanjian sewa-menyewa, misalnya, penyewa yang tidak membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan dapat dianggap melakukan wanprestasi. Begitu juga dengan pemberi sewa yang tidak menyerahkan objek sewa sesuai kesepakatan.⁸

Jenis wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bermacam-macam, antara lain: terlambat membayar uang sewa, menggunakan objek sewa untuk tujuan yang tidak sesuai dengan perjanjian, atau merusak barang sewa.⁹ Sementara itu, pemberi sewa dapat dianggap wanprestasi jika tidak menyerahkan barang sewa pada waktu yang telah disepakati atau jika barang yang disewakan tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Konsekuensi dari wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang dirugikan berhak untuk meminta ganti rugi atau bahkan membatalkan perjanjian. Pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi sesuai dengan kerugian yang ditimbulkan oleh wanprestasi tersebut. Selain itu, pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang ada dalam perjanjian.¹⁰

Untuk menghindari wanprestasi, penting bagi para pihak untuk membuat perjanjian yang jelas dan terperinci. Perjanjian tersebut harus mengatur segala hal terkait kewajiban masing-masing pihak, serta mencantumkan sanksi jika terjadi wanprestasi.¹¹ Hal ini dapat mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari dan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Dalam hal terjadi wanprestasi, biasanya langkah pertama yang dilakukan adalah memberikan somasi atau peringatan secara tertulis kepada pihak yang wanprestasi. Jika tidak ada upaya perbaikan, barulah pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan dipengadilan.¹²

⁸ Pasal 1238 KUH Perdata tentang wanprestasi

⁹ Sudikno Merokusumo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Ketiga, Yogyakarta: Liberty, 2006.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1995.

¹¹ Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 1993.

¹² R. Subekti & R. Tjitrosoedibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak, yaitu pihak penyewa (lessee) dan pihak yang menyewakan (lessor), dimana pihak yang menyewakan memberikan hak kepada pihak penyewa untuk menggunakan barang atau properti tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa. Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, “Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”¹³

Tujuan dari perjanjian ini adalah untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak terkait barang yang disewakan. Barang yang dapat disewakan meliputi barang bergerak (seperti kendaraan atau alat berat) dan barang tidak bergerak (seperti rumah atau tanah).¹⁴

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.

¹⁴ Purnamasari, Devi. (2022). *Hukum Perikatan dan Kontrak di Indonesia*. Jakarta: Penerbit X.

Perjanjian sewa-menyewa memiliki beberapa unsur pokok, antara lain:

1. Kesepakatan para pihak

Para pihak harus sepakat atas syarat-syarat perjanjian sewa-menyewa. Kesepakatan ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat.

2. Barang yang disewakan

Barang yang disewakan harus dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya dan merupakan milik sah pihak yang menyewakan.

3. Harga sewa

Harga sewa harus ditentukan secara jelas, baik berupa nominal maupun cara pembayarannya.

4. Jangka waktu sewa

Perjanjian harus mencantumkan jangka waktu sewa, yang bisa bersifat tetap atau berdasarkan kesepakatan para pihak.

5. Hak dan kewajiban para pihak

Penyewa berhak menggunakan barang yang disewakan sesuai kesepakatan, sementara pihak yang menyewakan wajib menjaga barang tersebut dalam kondisi yang layak digunakan.

Perjanjian sewa-menyewa memiliki dasar hukum utama yaitu:¹⁵

1. Pasal 1548-1600 KUHPer: Mengatur tentang tata cara pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria: Jika objek sewa-menyewa adalah tanah.¹⁶

Perjanjian sewa-menyewa memberikan landasan hukum yang jelas bagi pihak penyewa dan yang menyewakan untuk saling memenuhi hak dan kewajiban mereka. Penyusunan perjanjian sewa-menyewa yang rinci dan tertulis sangat penting untuk menghindari perselisihan dikemudian hari.

Kewajiban Penyewa dan Pemberi Sewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu penyewa dan pemberi sewa, dimana pihak penyewa diberikan hak untuk menggunakan barang atau properti milik

¹⁵ Setiawan, Andi. (2021). *Dasar-Dasar Hukum Perdata*. Bandung: Penerbit Y.

¹⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

pemberi sewa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang disepakati. Dalam perjanjian ini, terdapat kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk menjamin kelancaran dan keadilan dalam hubungan hukum tersebut.

Kewajiban Penyewa;

1. Membayar biaya sewa sesuai kesepakatan

Penyewa wajib membayar biaya sewa sesuai dengan nominal, waktu, dan metode pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian. Ketidapatuhan dalam hal ini dapat menyebabkan penyewa dikenakan sanksi atau bahkan pembatalan perjanjian.¹⁷

2. Menggunakan barang sesuai peruntukannya

Penyewa wajib menggunakan barang atau properti yang disewa sesuai dengan peruntukannya. Penyalahgunaan barang dapat menyebabkan kerusakan atau kerugian yang harus ditanggung oleh penyewa.¹⁸

3. Memelihara barang atau properti yang disewa

Penyewa bertanggung jawab atas pemeliharaan barang selama masa sewa. Jika terdapat kerusakan akibat kelalaian, penyewa wajib memperbaikinya atau mengganti kerugian sesuai nilai kerusakan.¹⁹

4. Mengambil barang sesuai kondisi awal

Setelah masa sewa berakhir, penyewa harus mengembalikan barang atau properti kepada pemberi sewa dalam kondisi yang sama seperti saat diterima, kecuali untuk kerusakan wajar akibat penggunaan normal.²⁰

Kewajiban Pemberi Sewa:

1. Menyerahkan barang dalam kondisi layak pakai

Pemberi sewa wajib menyerahkan barang atau properti kepada penyewa dalam kondisi yang baik, layak pakai, dan sesuai dengan kesepakatan. Jika barang tidak memenuhi kriteria ini, penyewa dapat meminta perbaikan atau pembatalan perjanjian.²¹

2. Menjamin hak penyewa selama masa sewa

Pemberi sewa tidak boleh mengganggu penggunaan barang oleh penyewa selama masa sewa masih berlaku. Hak penyewa atas barang yang disewa harus dilindungi, kecuali

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1576

¹⁸ Ibid., Pasal 1560 butir 1.

¹⁹ Ibid., Pasal 1561.

²⁰ Ibid., Pasal 1562.

²¹ Ibid., Pasal 1563.

terdapat pelanggaran dari pihak penyewa.²²

3. Melakukan perbaikan yang diperlukan

Jika terdapat kerusakan pada barang yang disebabkan oleh faktor diluar kendali penyewa, pemberi sewa wajib melakukan perbaikan tanpa membebani penyewa. Contohnya adalah kerusakan akibat bencana alam.²³

4. Mengambil barang setelah masa sewa berakhir

Pemberi sewa wajib mengambil barang atau properti setelah masa sewa selesai, sesuai dengan kesepakatan. Jika pemberi sewa gagal melakukannya, penyewa tidak boleh dirugikan akibat hal tersebut.²⁴

Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam hubungan hukum perjanjian sewa-menyewa, para pihak, yaitu pemberi sewa (lessor) dan penyewa (lessee), memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau melanggar perjanjian, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Berikut adalah bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa:

1. Tidak membayar sewa tepat waktu

Penyewa wajib membayar sejumlah uang sesuai dengan ketentuan waktu yang disepakati dalam perjanjian. apabila penyewa terlambat atau tidak membayar sama sekali, maka ia telah melakukan wanprestasi. Hal ini melanggar Pasal 1243 KUHPer yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga dapat dituntut apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya.²⁵

2. Merusak atau tidak merawat objek sewa

Penyewa memiliki kewajiban untuk menjaga objek sewa tetap dalam kondisi baik. Jika penyewa masuk, tidak merawat, atau bahkan menghilangkan objek sewa, pemberi sewa dapat menuntut ganti rugi. Hal ini sejalan dengan Pasal 1560 KUHPer yang mengatur kewajiban penyewa untuk menjaga barang yang disewanya.²⁶

3. Tidak menyerahkan objek sewa pada akhir masa perjanjian

²² Ibid., Pasal 1567 butir 1.

²³ Ibid., Pasal 1568.

²⁴ Ibid., Pasal 1569.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1560

Ketika masa sewa berakhir, penyewa wajib menyerahkan kembali objek sewa kepada pemberi sewa. Jika penyewa tetap menempati atau menahan objek sewa tanpa izin, tindakan ini dianggap sebagai bentuk wanprestasi.²⁷

4. Pemberi sewa tidak menyerahkan objek sewa

Selain penyewa, pemberi sewa juga dapat melakukan wanprestasi, misalnya dengan tidak menyerahkan objek sewa kepada penyewa sesuai dengan waktu yang disepakati dalam perjanjian. Hal ini melanggar kewajiban pemberi sewa untuk menyerahkan barang dalam keadaan yang dapat digunakan sebagaimana mestinya (Pasal 1560 KUHPer).

5. Pemberi sewa tidak menjamin ketentraman penggunaan

Pemberi sewa wajib memastikan bahwa penyewa dapat menggunakan barang yang disewa dengan aman tanpa gangguan pihak ketiga. Apabila terjadi gangguan akibat kelalaian pemberi sewa, maka hal ini termasuk wanprestasi.²⁸

Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasi adalah kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam hukum perdata, wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan bahwa debitur dianggap lalai apabila ia tidak melaksanakan kewajibannya setelah diberi peringatan atau somasi oleh kreditur. Berikut adalah penjelasan mengenai akibat hukum yang timbul akibat wanprestasi.

1. Tuntutan pemenuhan prestasi

Kreditur memiliki hak untuk menuntut debitur agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Hal ini merupakan bentuk pelaksanaan hak kreditur untuk mendapatkan apa yang dijanjikan oleh debitur.

2. Tuntutan ganti rugi

Jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, kreditur dapat mengajukan tuntutan ganti rugi. Ganti rugi ini mencakup kerugian nyata (materiil) maupun kerugian yang bersifat immateriil. Besarnya ganti rugi harus dapat dibuktikan secara jelas oleh kreditur di pengadilan.

3. Pembatalan perjanjian

²⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 87.

²⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1995, hlm. 45.

Dalam kasus tertentu, kreditur dapat meminta pembatalan perjanjian jika wanprestasi menyebabkan perjanjian tidak dapat lagi dilaksanakan. Pembatalan ini bertujuan untuk mengembalikan kedua belah pihak ke posisi sebelum perjanjian dibuat, sejauh mungkin.

4. Pembayaran biaya tambahan

Debitur yang wanprestasi dapat dikenakan kewajiban untuk membayar biaya tambahan yang timbul akibat kelalaiannya. Biaya tambahan ini mencakup biaya administrasi, denda, atau bunga keterlambatan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian atau hukum.

5. Peralihan risiko

Apabila wanprestasi terjadi dalam perjanjian jual beli, risiko atas barang yang bersangkutan dapat beralih kepada debitur. Contohnya, jika barang rusak akibat kelalaian debitur, maka kerugian menjadi tanggung jawab debitur meskipun barang tersebut belum diserahkan kepada kreditur.

6. Eksekusi jaminan

Dalam perjanjian yang melibatkan jaminan, kreditur dapat mengeksekusi jaminan tersebut jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya. Eksekusi jaminan dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh hukum, misalnya melalui pelelangan.

7. Tuntutan hukum dipengadilan

Kreditur dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut hak-haknya. Dalam proses hukum ini, hakim akan memeriksa apakah debitur benar-benar wanprestasi dan memutuskan sanksi yang harus dijalankan.

8. Denda atau sanksi lainnya

Dalam perjanjian tertentu, sering kali terdapat klausul yang mengatur denda atau sanksi khusus jika terjadi wanprestasi. Denda ini bersifat sebagai kompensasi tambahan bagi kreditur akibat ketidakpatuhan debitur.

9. Kerugian reputasi

Meskipun tidak langsung diatur dalam KUHPerdara, wanprestasi dapat berdampak pada reputasi debitur. Ketidakmampuan memenuhi kewajiban dalam perjanjian dapat mengurangi kepercayaan mitra bisnis atau pihak lain terhadap debitur.

10. Pencabutan hak istimewa

Jika wanprestasi dilakukan dalam perjanjian yang memberikan hak istimewa

tertentu, misalnya hak distribusi eksklusif, maka hak tersebut dapat dicabut oleh kreditur. Hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan kreditur dari kerugian lebih lanjut.

Dengan memahami akibat hukum dari wanprestasi, baik debitur maupun kreditur dapat lebih berhati-hati dalam menjalankan kewajiban sesuai perjanjian. Tindakan proaktif seperti mengatur perjanjian secara rinci dan memberikan somasi secara tepat waktu dapat mencegah konflik dan meminimalkan kerugian akibat wanprestasi.

Kesimpulan

Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa merupakan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual yang dapat dilakukan baik oleh penyewa maupun pemberi sewa apabila tidak memenuhi prestasi sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Pasal 1238 KUHPdata menegaskan bahwa wanprestasi pada prinsipnya terjadi setelah adanya peringatan atau somasi kepada pihak yang lalai, yang berfungsi sebagai instrumen hukum untuk menegaskan kelalaian serta membuka ruang bagi konsekuensi hukum selanjutnya.

Bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa dapat berupa keterlambatan pembayaran uang sewa, perusakan atau penyalahgunaan objek sewa, maupun kegagalan pemberi sewa dalam menyerahkan objek sewa sesuai waktu dan kondisi yang diperjanjikan. Wanprestasi tersebut berdampak langsung terhadap keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta berpotensi menimbulkan kerugian hukum dan ekonomi dalam hubungan sewa-menyewa.

Konsekuensi hukum dari terjadinya wanprestasi memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian sesuai dengan ketentuan KUHPdata. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan pentingnya penyusunan perjanjian sewa-menyewa yang jelas, rinci, dan berimbang, termasuk pengaturan mengenai sanksi, mekanisme penyelesaian sengketa, serta prosedur somasi sebagai upaya preventif dan represif dalam menghadapi potensi wanprestasi.

Dengan demikian, pemahaman yang komprehensif terhadap ketentuan hukum perjanjian, khususnya terkait wanprestasi, menjadi prasyarat utama bagi para pihak untuk meminimalisasi sengketa dan mewujudkan kepastian hukum dalam praktik perjanjian sewa-menyewa. Kesimpulan ini sekaligus menegaskan urgensi penguatan kesadaran

hukum kontraktual sebagai bagian dari perlindungan hukum yang adil dan proporsional bagi para pihak.

Referensi

- Badruzaman, Mariam Darus. KUH Perdata Buku II tentang Perikatan dengan Penjelasan. Bandung: Alumni, 1991.
- Kamagi, Gita Anggreina. “Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya.” *Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1238 tentang Wanprestasi.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1560.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1576.
- Mertokusumo, Sudikno. Bab-Bab tentang Penemuan Hukum. Yogyakarta: Liberty, 1993.
- . *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Cet. ke-3. Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Hukum Perdata tentang Perikatan*. Bandung: Sumur Bandung, 1981.
- Purnamasari, Devi. *Hukum Perikatan dan Kontrak di Indonesia*. Jakarta: Penerbit X, 2022.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Setiawan, Andi. *Dasar-Dasar Hukum Perdata*. Bandung: Penerbit Y, 2021.
- Soleman, Claudia. “Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1995.
- . *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosoedibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.
- Sutantio, Retnowulan, dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.