

## Akibat Hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa

**Monicke Cintyara**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
Jl. Margonda Raya, Pondok Cina, Kota Depok, Jawa Barat, 16424.

Correspondence: kekecintyara@gmail.com

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian sewa menyewa. Dalam penyelesaian sengketa terkait perjanjian sewa menyewa hal ini salah satunya dapat timbul dengan berlatar belakang akta autentik. Akta autentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dimana pejabat yang berwenang dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah Notaris. Undang-undang tidak secara rinci membedakan bagaimana cara penyelesaian sengketa hukum secara khusus mengenai akta autentik perjanjian sewa menyewa yang didalam isi suatu perjanjiannya tidak dapat dipenuhi oleh salah satu pihak yang mengikatkan dirinya. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum yang timbul dari sengketa wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa serta mengetahui bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak baik penyewa maupun pemberi sewa yang merasa dirugikan karena salah satu pihak melakukan tindakan wanprestasi. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Kesimpulan yang dapat ditarik dalam penelitian ini adalah bagaimanakah akibat hukum yang timbul dari wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atas perjanjian sewa menyewa yang salah satu pihaknya dirugikan atas tindakan wanprestasi tersebut, oleh karena itu pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasinya seperti apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian dan disertai penggantian kerugian terhadap pihak yang dirugikan atas terjadinya wanprestasi. Terhadap upaya hukum yang dapat dilakukan ialah dengan melakukan upaya-upaya hukum yang ada di dalam undang-undang dengan melalui upaya hukum litigasi dan non litigasi.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perjanjian, Sewa Menyewa

**Abstract.** This study aims to determine the legal consequences arising from the lease agreement. In resolving disputes related to lease agreements, one of these things can arise with the background of an authentic deed. An authentic deed is drawn up before an authorized official where the authorized official in this lease agreement is a Notary. The law does not distinguish in detail how to resolve legal disputes specifically regarding authentic deed of leasing agreements in which the contents of an agreement cannot be fulfilled by one of the parties who bind themselves. This writing aims to find out what the legal consequences arise from default disputes on lease agreements and find out how legal remedies can be taken by the parties, both tenants and lessees who feel disadvantaged because one party commits an act of default. In this study the authors used normative legal research methods. The conclusion that can be drawn in this study is what are the legal consequences arising from defaults committed by one of the parties to the lease agreement where one of the parties is harmed by the default, therefore the injured party can demand the fulfillment of his achievements as what has been agreed in the agreement and accompanied by compensation for losses to parties who are harmed by default. Against legal remedies that can be done is to make legal efforts that are in the law through litigation and non-litigation legal remedies.

**Keywords:** Default, Agreement, Lease

### PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia sebagai makhluk hidup tentu memiliki kebutuhan. Kebutuhan tersebut dapat berupa kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut dapat dilakukan melalui suatu perjanjian. Perjanjian memiliki kaitan yang erat dalam hubungan keperdataan, dikarenakan suatu perjanjian dibuat untuk menjadi jaminan hukum bagi para pihak agar dikemudian hari apabila terdapat perselisihan maka dapat mengacu kembali pada perjanjian yang telah disepakati.

Perjanjian ialah peristiwa dimana seseorang membuat janji kepada seorang lainnya untuk melaksanakan suatu hal ia janjikan. Suatu perjanjian haruslah memenuhi persyaratan yakni sahnya perjanjian yang telah di atur dan tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu para pihak atau satu sama lain mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan atau perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat

syarat sahnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut menjadi mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Perkembangan ekonomi di masyarakat selalu berkembang seiring waktu. Tidak hanya halnya jual-beli melainkan sewa menyewa merupakan hal yang sudah sangat umum di kehidupan masyarakat, khususnya bagi para pengusaha yang memerlukan tempat untuk menjalankan sebuah usahanya. Tempat usaha khususnya tanah dan bangunan yang berada di wilayah strategis memiliki nilai objek jual yang sangat tinggi, maka dari itu banyak orang yang memilih untuk melakukan sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan tersebut. Dalam melaksanakan sewa menyewa tersebut tentunya didasari dengan dibuatnya perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris yang isinya telah disepakati oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa telah diatur di dalam KUHPerdara bab VII Buku III yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” Pasal yang mengaturnya dimulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara.<sup>1</sup> Sedangkan suatu perjanjian secara umum diatur dalam Buku III KUHPerdara yang ketentuan aturannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>2</sup> Menurut Pasal 1548 KUHPerdara didefinisikan dengan perjanjian sewa menyewa ialah “suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya”.

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. hubungan hukum yang ada di antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut dengan perjanjian sewa menyewa.<sup>3</sup>

Namun dalam kenyataannya, perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat dengan persetujuan kedua belah pihak masih tidak berjalan dengan semestinya dikarenakan salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Sehingga hal demikian dapat digolongkan kedalam perbuatan yang disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi berasal dari istilah asli dalam bahasa Belanda yaitu “*wanprestatie*”, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan ditetapkan di dalam suatu perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada 2 kemungkinan alasan, yaitu: 1) Karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun kelalaian. 2) Karena keadaan memaksa (*force majeure*) jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.<sup>4</sup> Oleh karena itu dalam setiap perjanjian prestasi merupakan hal yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang sepakat mengikatkan dirinya didalam suatu perjanjian. Prestasi adalah isi atau bagian penting dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi, apabila ada pihak yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan didalam perjanjian maka hal tersebut dapat dikatakan dengan wanprestasi.

Berkaitan dengan permasalahan tersebut penulis mengambil contoh kasus mengenai sewa menyewa tanah dan bangunan dimana pihak yang menyewakan yang melakukan tindakan wanprestasi terhadap pihak penyewa hal ini berdasarkan kasus putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. Dalam perkara ini pihak penyewa dinyatakan lalai dan wanprestasi kepada pihak penyewa karena tidak memenuhi perjanjian untuk menyelesaikan kepengurusan sertifikat terhadap tanah dan bangunan yang akan disewakan secara tepat waktu sehingga pihak penyewa belum dapat menguasai objek yang ia sewa. Oleh karena itu penggugat sebagai penyewa merasa dirugikan karena dengan lalainya pihak tergugat. Dengan demikian penelitian ini berkaitan dengan kasus yang terjadi dalam putusan yang

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdara*, Jakarta, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 381

<sup>2</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2013, hlm. 363

<sup>3</sup> Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, Edi Sofwan, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata” (PLEDOI Jurnal Hukum dan Keadilan Vol.1 No.1 September 2022).

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm. 20

penulis masukkan dalam penelitian ini sehingga penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul terhadap wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa terkait wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa?

## METODE

### 1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian tentang akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa ini tentunya menggunakan suatu pendekatan guna mempermudah pelaksanaan penelitian. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan perundang-undangan merupakan suatu pendekatan dalam mengupas terkait dengan isi yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup>

Dalam penelitian ini metode pendekatan penelitian yang digunakan yakni menggunakan hukum normatif yaitu studi kepustakaan dengan mengacu pada norma hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku dan didasarkan juga pada literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas yakni mengenai akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa dengan beranjak dari adanya kesenjangan dalam norma atau asas hukum.

### 2. Rancangan Kegiatan

Adapun rancangan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti terkait dengan penelitian tentang akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa ini yaitu peneliti melakukan penelitian selama 1 bulan yaitu selama bulan Oktober. Rancangan kegiatan dilakukan guna mencapai hasil penelitian yang maksimal dan baik demi dampak yang positif bagi pembacanya.

### 3. Ruang Lingkup Atau Objek

Ruang lingkup dalam penelitian ini terkait dengan akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa dengan menganalisis dengan ketentuan menurut hukum Undang-Undang yang berlaku. Sedangkan, objek dalam penelitian ini adalah akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa yaitu akibat hukum yang terdapat di dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### 4. Bahan dan Alat Utama

Di dalam penelitian sangat diperlukan adanya suatu bahan guna mempermudah peneliti dalam mengkaji pokok permasalahan yang sedang diteliti. Terdapat beberapa bahan berbeda yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini. Oleh karena itu bahan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

#### a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer merupakan aturan hukum tertulis yang berlaku dan dikeluarkan oleh badan yang berwenang. Adapun dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang berisi terkait dengan ajaran atau doktrin para ahli. Contoh bahan hukum sekunder ini dapat berupa buku, artikel cetak maupun elektronik. Di dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku tentang hukum yang berkaitan dengan akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa.

#### c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan tambahan. Bahan hukum tersier sebagai bahan pendukung untuk mencari bahan hukum yang tidak terdapat di dalam bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang dapat berupa situs-situs internet. Sehingga dalam penelitian ini peneliti menggunakan bahan hukum tersier dengan mengunjungi situs-situs di internet yang berkaitan dengan permasalahan akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa.

---

<sup>5</sup> H. Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013, hlm 87.

5. Tempat

Suatu penelitian yang tentunya berkaitan dengan menganalisis suatu permasalahan yang tentu terjadi di suatu wilayah atau tempat. Dalam penelitian ini suatu tempat terjadi permasalahan yang dianalisis adalah negara Indonesia dengan memperhatikan permasalahan tersebut dan dikaitkan dengan undang-undang berkaitan yang berlaku.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian digunakan guna memecahkan suatu masalah yang terdapat dalam rumusan penelitian. Sehingga teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara studi dokumen dari berbagai dokumen-dokumen yang berhubungan dengan kaidah perundang-undangan. Berkaitan dengan analisis hukum normatif maka penulis menganalisis pokok permasalahan tentang akibat hukum atas perjanjian sewa menyewa ini dikaitkan dengan buku-pustaka yang terdapat hubungannya dengan akibat hukum perbuatan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa.

7. Teknik Analisis

Berkaitan dengan metode penelitian hukum normatif yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini maka analisis data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat secara teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efisien untuk memudahkan pemahaman dan interpretasi data.<sup>6</sup> Oleh karena itu di dalam penelitian ini memperhatikan bentuk kalimat yang secara bahasa teratur dan mudah untuk dipahami oleh pembaca.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Manusia adalah subjek hukum yang ketika melakukan suatu perbuatan atau tindakan pastinya tidak lepas dari suatu akibat yang akan timbul atas perbuatan yang dilakukannya. Segala perbuatan hukum yang dilakukan tentunya akan berujung pada suatu akibat hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa, para pihak tentu akan mengikatkan diri dalam suatu kontrak yang dituang dalam perjanjian yang isinya disepakati bersama oleh kedua belah pihak, kontrak tersebut tentunya yang bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu akibat yang ditimbulkan dari perbuatan hukum tersebut adalah hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus saling terpenuhi satu sama lain. Hukum perdata telah mengatur perjanjian sewa menyewa khususnya hak dan kewajiban dalam sewa menyewa. Hak serta kewajiban pada perjanjian sewa menyewa. Hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian sewa menyewa tersebut sangat penting bagi para pihak untuk saling mematuhi isi dari perjanjian tersebut, apabila ada salah satu pihak yang melanggar maka perjanjian tersebut tidak terpenuhi dan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang merasa dirugikan. Hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan antara lain sebagai berikut:

- a. Mewajibkan untuk menyerahkan barang/benda dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa. (Pasal 1550 ayat 1e KUHPperdata)
- b. Mewajibkan untuk memelihara barang yang akan disewakannya, agar barang tersebut dipergunakan kembali. (Pasal 1550 ayat 2e KUHPperdata)
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakannya. (Pasal 1550 ayat 3e KUHPperdata)
- d. Mewajibkan penyewa untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pihak penyewa dalam kondisi yang terpelihara dengan baik serta melakukan perbaikan terhadap barang tersebut dikecualikan perbaikan/pembetulan yang menjadikannya kewajiban si penyewa (Pasal 1551 KUHPperdata)
- e. Penyewa menanggung cacat pada barang yang disewakannya kepada penyewa. (Pasal 1552 KUHPperdata)
- f. Penyewa berhak mendapat hasil dari barang yang disewakan kepada penyewa.

Adapun hak dan kewajiban pihak penyewa yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa antara lain sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2017, hlm 73.

- a. Penyewa diwajibkan untuk membayarkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan pada waktu yang telah disepakati.
- b. Penyewa wajib mengembalikan barang sewaan apabila masa sewa telah berakhir.
- c. Penyewa wajib memakai barang sewaan dengan baik, sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.
- d. Penyewa wajib untuk tidak melakukan pengulangan penyewaan dalam artian menyewakan barang kepada pihak ketiga atau orang lain.
- e. Penyewa berhak menikmati barang yang disewanya.

Dengan adanya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh kedua belah pihak maka antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan diharuskan untuk memahami dan mengerti hak dan kewajibannya masing-masing, serta memiliki tanggungjawab untuk melakukan dan mematuhi perbuatan-perbuatan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa tersebut serta menghindari larangan yang terdapat dalam perjanjian tersebut demi menghindari terjadinya kerugian.

### **Akibat Hukum Terkait Sengketa Wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian 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 sesuatu.

Dalam perjanjian tersebut sering 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.<sup>7</sup> Adapun wujud dari wanprestasi dapat berupa 4 (empat) macam:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjkannya, disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjkannya tapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>8</sup>

Adanya pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi 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 yang timbul tersebut menjadi kewajiban pihak yang melakukan wanprestasi untuk bertanggung jawab terhadap konsekuensi yuridis yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman berupa:

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 64

<sup>8</sup> Budiman, N.P.D. Sinaga, 2005, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, hlm. 55

1. Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Dengan demikian pada dasarnya, ganti kerugian itu adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi sesuai Pasal 1243 KUHPerdota yang berbunyi bahwa “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”.
2. Pembatalan perjanjian sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdota yang berbunyi 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”.
3. Peralihan Risiko, Peralihan Risiko adalah kewajiban untuk memukul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi obyek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 KUHPerdota yang berbunyi bahwa “risiko atau barang yang tertentu yaitu resiko berpindah kepada pembeli sejak adanya kata sepakat, walaupun penyerahan barang belum dilakukan. Nilai keadilan dalam hal risiko yang terjadi menurut hukum Islam ditanggung oleh pihak yang tak mampu memenuhi akad (lalai)”.
4. Membayar biaya perkara apabila perkara tersebut sampai diperkarakan dimuka hakim, mengenai hal ini diatur dalam Pasal 183 HIR yang berbunyi bahwa “banyaknya biaya perkara, yang dijatuhkan pada salah satu pihak harus disebutkan dalam keputusan. Aturan itu berlaku juga tentang jumlah biaya, kerugian dan bunga uang, yang dijatuhkan pada satu pihak untuk dibayar kepada pihak yang lain”.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian, hal ini tercantum dalam Pasal 1267 KUHPerdota.

#### **Upaya Hukum Terkait Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa dapat diselesaikan secara non litigasi maupun secara litigasi. Proses non litigasi adalah suatu strategi penyelesaian secara kooperatif. Karena dalam proses strategi ini sangat berbeda dengan proses litigasi dalam penyelesaian sengketa. Beberapa strategi penyelesaian non litigasi seperti damai kekeluargaan, negosiasi, mediasi, konsoliasi, dan arbitrase. Sedangkan penyelesaian sengketa dengan cara litigasi yaitu dengan mengajukan perkara kepada pengadilan yang bermaksud untuk mendapatkan kepastian kekuatan hukum tetap dan mendapatkan keadilan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”. Penyelesaian sengketa secara non litigasi merupakan suatu upaya untuk mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi karena penyelesaian ini adalah penyelesaian yang memfokuskan untuk mendapatkan solusi yang terbaik dan bermutu tinggi bagi para pihak yang bersengketa agar tidak menimbulkan dendam dari para pihak.

Menurut Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif, “alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau pendapat ahli”. Sedangkan arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa yang dapat dipilih oleh para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang mana para pihak menginginkan agar perkaranya dapat diputus oleh pihak ketiga tersebut yang dianggap netral sesuai dengan pilihan dimana keputusan para pihak.

Tidak semua sengketa dapat terselesaikan secara non litigasi, dalam artian dalam penyelesaiannya tidak menemukan titik tengah atau jalan keluar yang dapat adil bagi kedua belah pihak. Oleh Karena itu penyelesaian sengketa dilakukan secara litigasi atau melalui proses pengadilan. Proses penyelesaian sengketa secara litigasi dilakukan dalam bentuk pengajuan dimana kepentingan yang dilanggar harus dituangkan dalam suatu surat gugatan. Mengenai surat gugatan untuk bentuk dan isinya dapat disesuaikan dengan yang telah ditentukan dalam aturan hukum acara perdata. Dilakukannya penyelesaian sengketa secara litigasi ini adalah demi menciptakan jaminan

perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa serta memberikan penyelesaian sengketa yang terang, tuntas dan adil. Bentuk dari pengajuan kepentingan itu ada 2 macam yaitu:

1. Dengan permohonan yaitu tuntutan yang tidak mengandung sengketa, yang mana di dalamnya hanya tersangkut satu pihak saja.
2. Dengan gugatan yaitu tuntutan hak mengandung sengketa, dimana perkara tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai oleh kedua belah pihak.

#### **SIMPULAN**

1. Hak dan Kewajiban masing-masing pihak merupakan hal yang harus dipahami dan harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak demi menghindari terjadinya kerugian antara kedua belah pihak. Hak dan kewajiban tersebut tercantum dalam Pasal 1550-1560 KUHPerdara. Akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bagi salah satu pihak yang merasa dirugikan berhak menuntut pertanggungjawaban dengan tuntutan penyelesaian wanprestasi tersebut berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi, hal ini tertuang dalam Pasal 1243 KUHPerdara.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak yang dirugikan yang dapat diselesaikan dengan melalui proses non litigasi maupun litigasi. Hal ini bergantung dari kesepakatan antara kedua belah pihak baik pihak penyewa maupun yang menyewakan. Apabila akan melalui proses non litigasi seperti damai kekeluargaan, negosiasi, mediasi, konsoliasi, dan arbitrase. Sedangkan penyelesaian sengketa dengan cara litigasi yaitu dengan mengajukan perkara kepada Pengadilan yang bermaksud untuk mendapatkan kepastian kekuatan hukum tetap dan mendapatkan keadilan sesuai dengan hukum yang berlaku.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **Buku**

- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2005). *KUHPerdara*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudarsono. (2013). *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Muhammad, A. (1982). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Budiman, N. S. (2005). *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi.
- Hs, H. Salim., & Nurhani, Erlies. Septiana. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.

##### **Jurnal**

- Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, Edi Sofwan, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata" (PLEDOI Jurnal Hukum dan Keadilan Vol.1 No.1 September 2022).

##### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase