

Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan sebagai Tempat Usaha (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel)

Donabella Juventia¹ Gunardi Lie²

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia^{1,2}

Email: donabella.205210179@stu.untar.ac.id¹ gunardi.lie@untar.ac.id²

Abstrak

Wanprestasi adalah situasi di mana salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya atau ingkar janji yang terjadi baik karena kesengajaan maupun kelalaian yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Wanprestasi sendiri dapat terjadi dalam perjanjian sewa menyewa. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang terjadi dan juga akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel. Metode penelitian yang diterapkan adalah penelitian hukum normatif dengan jenis penelitian deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka (*library research*) yang dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Berdasarkan hasil penelitian, bentuk wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel yaitu Tergugat melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya, dimana Tergugat hanya membayar sebagian uang sewa dan tidak melaksanakan kekurangan pembayaran kepada Penggugat. Lalu, akibat hukum bagi Tergugat sebagai pihak yang telah melakukan wanprestasi berdasarkan putusan pengadilan tersebut yaitu membayar lunas sisa kewajibannya dalam hal sewa menyewa tanah dan bangunan kepada Penggugat secara langsung, tunai dan sekaligus sebesar Rp.2.250.000.000 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) serta membayar biaya perkara sebesar Rp.766.000 (tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian, Sewa Menyewa

Abstract

Default is a situation where one party does not carry out its obligations or breaks a promise due to intention or negligence which results in losses for the other party. Defaults can occur in rental agreements. The purpose of this research is to determine the forms of default that occur and the legal consequences of default in lease agreements for land and buildings as business premises based on South Jakarta District Court Decision Number 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel. The research method used is normative legal research with descriptive research type. The data collection technique in this research was also carried out by means of library research which was carried out by collecting secondary data in the form of primary legal materials and secondary legal materials. Based on the research results, the form of default that occurred in the rental agreement was based on the Decision of the South Jakarta District Court Number 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel, namely that the Defendant carried out what was agreed but not as promised. Then, the legal consequences for the party who has defaulted, in this case the Defendant based on the decision, is to pay in full the remaining obligations in terms of renting land and buildings to the Plaintiff directly, in cash and at once in the amount of IDR 2,250,000,000 (two billion two hundred and fifty million rupiah) and pay court costs of Rp. 766,000 (seven hundred and sixty-six thousand rupiah).

Keywords: Default, Lease, Agreement



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Salah satu langkah awal yang paling penting dalam memulai suatu usaha adalah menyiapkan tempat usaha yang sesuai. Tempat usaha merupakan hal yang sangat mendasar dan penting ketika memulai suatu kegiatan bisnis. Tempat usaha sendiri bukan hanya sekadar lokasi fisik dimana bisnis akan beroperasi, tetapi juga merupakan fondasi yang akan mempengaruhi berbagai aspek dari kesuksesan bisnis tersebut. Terdapat beberapa pelaku bisnis atau pengusaha yang membeli atau menggunakan tanah pribadi dan didirikan sebagai tempat usaha, namun banyak pula pelaku bisnis yang memilih menyewa tanah dan bangunan untuk menjalankan kegiatan usahanya. Kegiatan sewa menyewa dilaksanakan dengan dibentuknya perjanjian yang mengikat bagi kedua belah pihak. Perikatan merupakan hubungan hukum dalam lingkup harta kekayaan antara dua orang individu atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.¹ Sumber perikatan adalah adanya suatu perjanjian yang menjadi dasar perikatan tersebut. Pengaturan mengenai perjanjian terdapat dalam buku ketiga tentang perikatan. Berdasarkan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian didefinisikan sebagai "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih."² Perjanjian erat kaitannya dengan hubungan keperdataan. Hal ini disebabkan karena perjanjian dibuat untuk memberikan jaminan hukum kepada para pihak, sehingga dapat bersandar pada perjanjian yang telah disepakati jika terjadi perselisihan di kemudian hari.

Suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan untuk dapat dianggap sah seperti yang diatur dan dimuat dalam pasal 1320 KUHPerdata yaitu "kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang."³ Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena terkait dengan pihak-pihak atau yang membuat perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, akibatnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, suatu pokok tertentu dan sebab yang tidak terlarang merupakan syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, akibatnya perjanjian akan batal demi hukum.⁴ Semua syarat sahnya perjanjian tersebut harus terpenuhi agar perjanjian menjadi mengikat secara hukum bagi para pihak. Perjanjian sewa menyewa telah diatur di dalam KUHPerdata bab VII Buku III yang berjudul "Tentang Sewa Menyewa" dimulai dari pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdata. Menurut pasal 1548 KUHPerdata definisi dari 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".⁵

Perjanjian sewa menyewa umumnya memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik pihak penyewa maupun pemberi sewa. Penyewa memperoleh keuntungan dari penggunaan dan manfaat objek yang disewa untuk memenuhi kebutuhannya, sementara pemberi sewa mendapatkan keuntungan berupa uang sewa yang dibayarkan penyewa. Dalam konteks sewa tanah dan bangunan, pemilik objek hanya memberikan hak penggunaan, sedangkan kepemilikan atas benda tersebut tetap dipegang oleh pemberi sewa. Hubungan hukum antara penyewa dan pemberi sewa dimulai sejak tercapainya kesepakatan yang

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hal 1

² Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), Pasal 1313.

³ *Ibid*, Pasal 1320

⁴ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal 86

⁵ Indonesia, *Op.Cit.*, Pasal 1548

ditetapkan dalam perjanjian tertulis, baik secara notarial maupun di bawah tangan yang dikenal sebagai perjanjian sewa menyewa.⁶ Perjanjian tersebut dibentuk untuk mengatur berbagai aspek penting dari hubungan sewa menyewa yang ada. Selain itu, perjanjian ini disusun bertujuan untuk menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak serta memberikan perlindungan hukum bagi keduanya.

Perjanjian sewa menyewa yang disetujui oleh kedua belah pihak bersifat konsensual yang berarti menyangkut persetujuan pihak yang terlibat, dimana jika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai aspek-aspek penting seperti harga, barang, dan jangka waktu sewa, maka perjanjian tersebut sah dan mengikat sejak saat itu dan juga berlaku sebagai Undang-Undang bagi kedua belah pihak yang membuatnya.⁷ Dalam perjanjian sewa menyewa, para pihak harus bertindak dengan itikad baik yakni menjalankan kewajiban dan prestasi masing-masing sesuai kesepakatan yang telah ditetapkan. Namun, kenyataannya sering kali perjanjian sewa menyewa yang disepakati kedua belah pihak tidak berjalan sesuai rencana karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya seperti yang telah disepakati sebelumnya. Hal ini digolongkan dan termasuk dalam tindakan wanprestasi. Terdapat beberapa hal yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi, yaitu kesalahan debitur baik disengaja maupun lalai atau keadaan force majeure yang diluar kendali debitur sehingga debitur tidak dapat disalahkan.⁸ Oleh karena itu, pemenuhan prestasi dalam suatu perjanjian merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Jika terdapat pihak yang tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati, hal tersebut disebut sebagai wanprestasi.

Salah satu kasus wanprestasi dalam masalah perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel. Kasus ini melibatkan Sindhu Singh Rahal sebagai pihak pemberi sewa (Penggugat) dan Gouw Antony sebagai pihak penyewa (Tergugat). Berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, Tergugat sepakat untuk menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat sebagai tempat usaha untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dimulai sejak tanggal 1 Maret 2013 hingga tanggal 28 Februari 2018. Namun hal tersebut menimbulkan sengketa wanprestasi yang merugikan pihak penyewa (Penggugat) dikarenakan lalainya pihak Tergugat dalam memenuhi isi perjanjian yang telah dibentuk dan disepakati. Berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat mengajukan gugatannya pada tanggal 9 Februari 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Februari 2018.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat tema ini dengan judul "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan sebagai Tempat Usaha (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel)". Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan, maka dapat dirumuskan pokok permasalahannya antara lain: Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel? Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel ?

⁶ Anak. A. D. Utari., Yusika. R., & Edi. S., "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata". *Pledoi: Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 1, No. 1 Tahun 2023, hal.50

⁷ Fariz Seifil., & FX. A. Lukman, "Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Sewa Menyewa dengan Pejabat Pemerintah yang Diganti (Studi Kasus PN Kutai Barat No. 56/Pdt.G/2020)". *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 2 Tahun 2023, hal. 2563.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1982), hal 20.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang melibatkan penelusuran sumber informasi atau data sekunder belaka.⁹ Data atau informasi yang dikumpulkan didapat dari hasil penelitian tertulis yang berguna dalam menunjang penelitian yang dilakukan. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, artinya menjabarkan suatu objek tertentu serta menguraikan hal-hal yang berhubungan secara sistematis berdasarkan fakta-fakta secara faktual dan cermat.¹⁰ Penelitian ini bersifat deskriptif karena semata-mata menjelaskan objek tertentu untuk dapat menarik kesimpulan secara umum. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan menelaah undang-undang maupun regulasi yang memiliki relevansi dengan persoalan hukum yang diteliti dan juga pendekatan kasus, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel. Data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu jenis data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan pengadilan terkait. Lalu bahan hukum sekunder yang digunakan adalah hasil karya berupa buku-buku, jurnal ilmiah ataupun artikel-artikel yang informasi atau bahan kajian terkait dengan penelitian ini. Studi pustaka (*library research*) merupakan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, yaitu dengan meneliti dokumen-dokumen hukum terkait yang dilakukan dengan mencari, mempelajari, memahami, dan mencatat hal-hal yang berkenaan dengan pokok penelitian.¹¹

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi

Kasus ini bermula ketika Gouw Antony yang merupakan Tergugat menyewa Tanah dan Bangunan (Objek Sewa) milik Sindhu Singh Rahal yang merupakan Penggugat untuk jangka waktu selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 01 Maret 2013 sampai dengan tanggal 28 Februari 2018, sebagaimana diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 30 Januari 2013 Nomor 09. Sewa Tanah dan Bangunan tersebut disepakati antara Penggugat dengan Tergugat yaitu sebesar Rp.1.200.000.000 per tahun atau Rp.6.000.000.000 selama Jangka Waktu Sewa Menyewa (5 tahun) sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Sewa Menyewa. Kemudian, Tergugat telah menjadikan Tanah dan Bangunan tersebut sebagai Tempat Usaha, yang diberi nama "XA Rejuvenation Center". Awalnya tidak ada permasalahan pembayaran uang sewa oleh Tergugat kepada Penggugat, sampai pada akhirnya mengalami masalah dengan tertunggaknya pembayaran uang sewa tahun ketiga, yaitu sejak bulan Maret 2015. Dalam hal ini, Tergugat melalui Kuasa Hukum-nya mengajukan permintaan (tawaran) Re-Negosiasi Perjanjian Sewa Menyewa. Berdasarkan permintaan (tawaran) Re-Negosiasi, Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan perubahan (Addendum) Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, sebagaimana Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015 tertanggal 29 Oktober 2015.

Addendum ini terkait dengan kewajiban Pihak Penyewa (Tergugat) untuk membayar kepada Pihak Pemberi Sewa (Penggugat) secara bulanan dengan besaran dan cara pembayaran uang sewa untuk masa sewa tahun ketiga, keempat dan kelima. Pembayaran masa sewa tahun ketiga, yaitu: Periode Maret sampai dengan Oktober 2015, dengan total sebesar Rp.920.000.000 dibayar dalam 2 (dua) tahap. Tahap I sebesar Rp.500.000.000 akan dibayar secara tunai, sedangkan tahap II: Rp.420.000.000 dibayar dengan 1 lembar Check dengan

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009), hal. 13-14.

¹⁰ Sarifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 7.

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal 225.

rincian pembayaran Rp.35.000.000 per/bulan. Lalu, pembayaran masa sewa bulan November dan Desember 2015, masing-masing sebesar: Rp.100.000.000 dibayar secara tunai, paling lambat pada tanggal 20 November dan 20 Desember 2015. Berikutnya, pembayaran masa sewa tahun keempat (tahun 2016) dan kelima (tahun 2017) sebesar Rp.125.000.000 per/bulan dan dibayar secara tunai pada pertengahan bulan berjalan.

Setelah Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 29 Oktober 2015 tersebut, Tergugat ternyata kembali melakukan penunggakan pembayaran Uang Sewa Tanah dan Bangunan yaitu untuk tahun keempat dihitung mulai bulan Maret 2016, sehingga oleh dan antara Penggugat dan Tergugat kembali disepakati untuk melakukan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 09 Juni 2016. Addendum ini berkaitan dengan jadwal ulang pembayaran sewa tempat usaha, dimana Pihak Kedua (Tergugat) akan memenuhi semua pembayaran uang sewa yang tertunggak, kepada Pihak Pertama (Penggugat), paling lambat 1 bulan dihitung addendum ini ditandatangani. Ternyata sampai dengan lewat waktu 1 bulan dihitung Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha tertanggal 09 Juni 2016 ditandatangani, Tergugat tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran Uang Sewa kepada Pihak Pertama (Penggugat). Kemudian pada tanggal 21 September 2016, Tergugat memberikan surat kepada Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada tanggal 26 September 2016 menjadikan peralatan dan perlengkapan XA Rejuvenation Center yang berada di dalam gedung sebagai jaminan atas kewajiban sewa tanah dan bangunan yang tertunggak selama 7 bulan sebesar Rp.875.000.000 dan akan menyelesaikan kewajiban sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut dengan cara menjual kembali peralatan dan perlengkapan yang ada di dalam gedung XA Rejuvenation Center. Namun kenyataannya Tergugat tak kunjung melakukan penjualan peralatan dan perlengkapan yang ada serta tidak juga melakukan pembayaran Uang Sewa.

Berdasarkan permasalahan tersebut, Penggugat menugaskan Legal Manager dengan Surat Tugas Nomor: ST-01/VII/2017/SSR, tanggal 11 Juli 2017 untuk mengambil sikap tegas agar Tergugat segera melunasi seluruh tunggakan Uang Sewa serta menetapkan bulan Juli 2017 sebagai bulan terakhir masa sewa karena Tergugat sudah tidak melakukan pembayaran uang sewa serta sudah tidak memelihara tanah dan bangunan tersebut. Selain itu, Penggugat melalui Legal Manager juga melakukan upaya penyelesaian permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat, sebagai berikut:

- a. Mengirimkan Surat tertanggal 14 Agustus 2017, Perihal: Penyelesaian yang pada pokoknya meminta dan mengingatkan agar Tergugat membayar tunggakan Uang Sewa sesuai dengan Surat tertanggal 21 September 2016 selama 7 bulan (mulai dari Maret 2016) sebesar Rp.875.000.000, kemudian Uang Sewa bulan Oktober 2016 sampai dengan bulan Juli 2017 (10 bulan), yaitu sebesar: Rp.125.000.000 per bulan x 10 bulan = Rp.1.250.000.000. Berdasarkan hal tersebut, maka total tunggakan Uang Sewa yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp.2.125.000.000. Namun, hal ini tidak mendapatkan respon yang baik dari Tergugat.
- b. Penggugat melalui Legal Manager kembali mengirimkan Surat tertanggal 25 Agustus 2017, Perihal: Somasi Penyelesaian, yang pada pokoknya meminta dan mengingatkan agar Tergugat membayar tunggakan Uang Sewa paling lambat tanggal 31 Agustus 2017 sebesar Rp.2.250.000.000 (ditambah dengan uang tunggakan bulan Agustus sebesar Rp.125.000.000 karena Tergugat masih menempati objek sewa tersebut). Akan tetapi, somasi yang diberikan oleh Penggugat tidak mendapatkan itikad baik dari Tergugat.
- c. Penggugat melalui Legal Manager kembali mengirimkan Surat tertanggal 04 September 2017, Perihal: Somasi Terakhir. Namun hal ini juga tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat.

Berkaitan dengan permasalahan ini, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengirimkan Surat Nomor: 026-01/S2S SMP/X/2017 tanggal 26 Oktober 2017 yang pada pokoknya mengingatkan dan memberitahukan, apabila sampai dengan tanggal 02 November 2017 Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya serta tidak ada itikad baik untuk menyerahkan objek sewa serta seluruh aset Tergugat yang ada di dalamnya, maka Penggugat akan mengambil alih objek sewa tersebut beserta seluruh aset Tergugat untuk dijadikan jaminan pembayaran tunggakan Uang Sewa. Kemudian, Penggugat masih memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengambil kembali aset dengan syarat paling lambat tanggal 04 Desember 2017 Tergugat telah melunasi seluruh tunggakan Uang Sewa sebesar Rp.2.250.000.000. Namun, karena tidak adanya itikad baik dari Tergugat dalam menyelesaikan permasalahan tersebut, maka Penggugat kemudian mengajukan gugatannya tertanggal 09 Februari 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Februari 2018.

Bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Perjanjian merupakan perbuatan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan pihak lainnya atau lebih. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, para pihak akan saling sepakat dan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang berisi syarat-syarat yang disepakati bersama dan tentunya memiliki kekuatan hukum.¹² Perjanjian ini bertujuan untuk menciptakan kerangka kerja yang jelas, terperinci, dan terikat sebagai pedoman diantara para pihak. Selain itu, dibentuknya perjanjian sewa menyewa ini bukan hanya menjadi landasan hukum bagi hubungan antara pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga menjadi komitmen untuk saling menghormati dan mendukung satu sama lain dalam mencapai tujuan bersama. Kesepakatan yang dihasilkan akan menciptakan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus dipenuhi secara timbal balik. Dalam hal ini, pihak penyewa memiliki berhak untuk mendapatkan barang yang baik atau layak dan menikmati barang yang disewanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak serta memiliki kewajiban melakukan pembayaran sewa dengan harga yang sesuai dan waktu yang telah ditentukan. Di sisi lain, pihak pemberi sewa berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian serta berkewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.¹³

Dalam hukum perjanjian, prestasi merujuk pada kewajiban yang mesti dipenuhi oleh pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian. Prestasi merupakan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan yang diatur secara tertulis dalam kontrak yang dilakukan oleh para pihak demi memenuhi kesepakatan yang telah ditetapkan sebelumnya.¹⁴ Bentuk dari prestasi sendiri berdasarkan pasal 1234 KUHPerdara dapat berupa “memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”.¹⁵ Suatu perjanjian dapat berjalan dengan lancar jika setiap pihak memenuhi prestasinya masing-masing sebagaimana yang telah ditetapkan. Namun sesekali terdapat situasi dimana perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik dikarenakan salah satu pihak tidak dapat memenuhi suatu prestasi atau apa yang telah diperjanjikannya tersebut, sehingga terjadi wanprestasi atau ingkar janji.

¹² Emmanisty. A. Asih & Akhmad. B. C, “Perbedaan Penafsiran Isi Perjanjian Sewa Menyewa Oleh Para Pihak yang Mengakibatkan Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 51/Pdt/2017/PT. Plk)”. *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 15 Tahun 2020, hal. 25.

¹³ Anonim, “Perjanjian Sewa Menyewa Rumah: Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa”, *www.Kontakhukum.com*, 21 September 2023.

¹⁴ M. Hillman Mehaga, “Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadinya Wanprestasi Oleh Pihak yang Mengantisipasi Kegagalan Pelaksanaan Kewajiban”. *Jurnal Dharmasiswa*, Vol. 2, No. 2 Tahun 2022, hal. 982.

¹⁵ Indonesia, *Op.Cit.*, Pasal 1234

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda, yaitu "wanprestatie". "Wan" diartikan sebagai buruh atau jelek dan "prestatie" merujuk pada kewajiban yang harus dipenuhi debitur dalam setiap perikatan. Jadi wanprestasi dapat dianggap sebagai prestasi yang buruk atau jelek. Dalam pengertian umum, wanprestasi mengacu pada ketidakmampuan memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik itu perikatan yang muncul dari perjanjian ataupun yang muncul dari undang-undang. Wanprestasi juga dapat diartikan sebagai suatu kondisi dimana debitur gagal memenuhi prestasinya karena kelalaian atau kesalahan dan bukan karena keadaan yang memaksa.¹⁶ Wanprestasi memiliki hubungan yang erat dengan somasi. Somasi merupakan pemberitahuan atau peringatan yang disampaikan kreditur kepada debitur agar memenuhi kewajibannya sesuai dengan teguran atas kelalaiannya tersebut. Dalam somasi, kreditur menyampaikan kehendaknya bahwa perjanjian harus dipatuhi dalam batas waktu yang ditentukan.¹⁷ Dalam pasal 1238 KUHPerdara menyatakan bahwa : "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".¹⁸

Menurut ketentuan tersebut, terlihat bahwa pada dasarnya somasi digunakan oleh kreditur untuk menyatakan bahwa debitur telah gagal atau lalai dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan suatu perjanjian atau perikatan. Umumnya, dalam perjanjian tertulis menentukan dengan jelas kapan debitur dianggap lalai. Namun, jika perjanjian tersebut tidak menyebutkan batas waktu bagi debitur dalam memenuhi prestasinya, maka debitur dianggap lalai hanya jika kreditur menyatakan kelalaian debitur dengan surat perintah ataupun dokumen serupa yang salah satunya melalui somasi. Somasi dapat dilakukan secara tertulis dan juga lisan, namun pada umumnya somasi diberikan secara tertulis sebab untuk menentukan unsur kelalaian atau kealpaan tidaklah mudah sehingga hal ini dapat memberikan kemudahan pembuktian di pengadilan.¹⁹ Dalam somasi, ditetapkan batas waktu untuk pemenuhan prestasi. Jika batas waktu tersebut terlewat dan prestasi tidak dipenuhi atau dipenuhi dengan tidak sempurna, maka hal tersebut baru dapat dianggap sebagai wanprestasi dan dapat dijadikan dasar untuk tuntutan di pengadilan. Jika somasi tidak diberikan sebelumnya dan langsung diajukan gugatan ke pengadilan, hal itu disebut sebagai gugatan premature (gugatan yang belum waktunya diajukan).²⁰ Somasi biasanya diajukan dua sampai dengan tiga kali. Jangka waktu antara somasi pertama, kedua, dan ketiga biasanya berkisar antara 7 hingga 14 hari. Terdapat 4 macam bentuk atau wujud dari wanprestasi (kelalaian atau kealpaan), diantaranya :²¹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Hal ini terjadi ketika pihak-pihak yang telah berjanji pada awal kesepakatan namun tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertera dalam perjanjian. Kondisi tersebut merupakan bentuk wanprestasi.
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya. Hal ini terjadi ketika salah satu pihak memenuhi kewajibannya, tetapi pelaksanaannya tidak sejalan dengan kesepakatan yang dibuat. Hal ini tentu akan merugikan salah satu pihak karena pemenuhan kewajiban tidak sebanding dengan porsi yang seharusnya.

¹⁶ Kristiane Paendong & Herts. T, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata". *Jurnal Unsrat*, Vol. 10, No. 3 Tahun 2022, hal. 4.

¹⁷ M. Khoidin, *Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2020), hal. 43.

¹⁸ Indonesia, *Op.Cit.*, Pasal 1238

¹⁹ Olga. A. Pangkerego., & Roy. V. K, "Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kibab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal lex privatum*, Vol. 10, No. 1 Tahun 2022, hal. 241.

²⁰ Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean: Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal 66

²¹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 45.

- c. Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat. Dalam situasi ini, pihak yang berjanji melaksanakan kewajibannya, tetapi melewati tenggat waktu yang telah disetujui. Meskipun kewajiban tersebut berhasil terpenuhi namun keterlambatan tersebut tentu dapat merugikan salah satu pihak.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Hal ini merupakan pelanggaran perjanjian dimana salah satu pihak melakukan tindakan yang secara jelas dilarang dalam perjanjian dan mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.

Dalam kasus ini, terdapat alat bukti berupa fotokopi Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tertanggal 30 Januari 2013, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris. Berdasarkan hal tersebut, maka syarat-syarat sah nya perjanjian telah terpenuhi dan karenanya benar bahwa Tergugat dengan Penggugat telah melakukan sewa menyewa atas tanah dan bangunan seperti diatas. Dengan adanya bukti tersebut menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini Tergugat selaku pihak penyewa berkewajiban untuk melakukan atau melaksanakan pembayaran atas tanah dan bangunan yang disewa kepada Penggugat. Dalam prosesnya sempat dilakukan Re-Negosiasi perjanjian sewa menyewa sebanyak dua kali dikarenakan Tergugat menunggak uang pembayaran sewa sebagaimana yang dibuktikan dengan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 01/APSM/X/2015 tertanggal 29 Oktober 2015 jo. Addendum Pembayaran Sewa Tempat Usaha tertanggal 09 Juni 2016. Berkaitan dengan kasus ini, dikarenakan Tergugat sudah tidak melaksanakan pembayaran uang sewa selama 18 bulan terhitung sejak Maret 2016 sampai dengan Agustus 2017, maka besarnya uang sewa yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp.2.250.000.000. Penggugat sudah mengirimkan beberapa surat peringatan dan somasi kepada Tergugat yang dibuktikan dengan Surat Tugas Nomor : ST-01/VII/2017/SSR tanggal 11 Juli 2017, Surat tertanggal 14 Agustus 2017 yang mengingatkan agar Tergugat membayar tunggakan Uang Sewa, Surat tertanggal 25 Agustus 2017 perihal somasi penyelesaian, dan Surat tertanggal 04 September 2017 perihal somasi terakhir. Selain itu, Penggugat juga mengirimkan Surat Nomor: 026-01/S2S SMP/X/2017 tanggal 26 Oktober 2017 sebagai peringatan dan pemberitahuan bagi Tergugat. Namun hal ini tidak mendapatkan respon yang baik dari Tergugat hingga gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa bentuk wanprestasi yang dilakukan Tergugat yakni melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya. Sebelumnya Tergugat telah membayar uang sewa selama 3 Tahun mulai dari Maret 2013 sampai Februari 2016, namun Tergugat tidak membayar atau melaksanakan kekurangan pembayaran sewa-menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat (Maret 2016 sampai dengan Agustus 2017) sebesar Rp.2.250.000.000. Dalam hal ini, karena Tergugat tidak melaksanakan sisa pembayaran kewajiban kepada Penggugat sesuai dengan nilai tunggakannya serta tidak sesuai dengan waktu yang disepakati bahkan telah melewati batas waktu berdasarkan teguran atau surat somasi yang dikirimkan Penggugat serta masih memiliki sisa pembayaran atas sewa menyewa tanah dan bangunan, maka secara hukum Tergugat dapat dianggap telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat.

Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel

Pihak yang melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang telah disepakati tentu menimbulkan akibat hukum.²² Dalam hal ini, pihak yang hak-haknya tidak terpenuhi dan merasa dirugikan akibat wanprestasi tersebut berhak untuk menuntut pertanggungjawaban dan pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat kerugian tersebut. Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian akan mengakibatkan berbagai sanksi atau hukuman. Beberapa macam hukuman atau sanksi yang dapat diberlakukan sebagai akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi, yaitu:²³

- a. Penggantian biaya kerugian (ganti rugi) karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Ganti rugi dalam hal ini dilakukan dengan membayar kerugian yang diderita oleh kreditur. Pada dasarnya ganti kerugian merupakan penggantian biaya yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi sesuai pasal 1243 KUHPerdara 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”.
- b. Pembatalan Perjanjian. Pembatalan perjanjian disebut juga dengan pemecahan perjanjian. Pembatalan perjanjian dilakukan dengan maksud mengembalikan kedua belah pihak seperti posisi semula sebelum diadakannya perjanjian tersebut. Pembatalan perjanjian yang disebabkan karena wanprestasi atau kelalaian diatur dalam pasal 1266 KUHPerdara yang berbunyi bahwa “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”.
- c. Peralihan Risiko. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi. Hal tersebut tercantum dalam KUHPerdara pasal 1237 ayat 2 yang menyatakan bahwa “Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”.
- d. Membayar Biaya Perkara. Dalam hal ini jika debitur dinyatakan bersalah, maka debitur harus menanggung biaya perkara di muka pengadilan jika diperkarakan di depan hakim

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat yang berakhir dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dikarenakan dalam hal ini Tergugat sebagai pihak penyewa tidak memenuhi komitmen atau kewajiban atas perjanjian yang telah disepakati bersama dengan Penggugat. Penggugat telah menyerahkan tanah dan bangunan sebagai objek sewa kepada Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian dengan harga sewa yang telah disepakati, namun Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan dan menunggak uang sewa, sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Putusan perkara ini dimenangkan oleh Penggugat, dimana Tergugat dinyatakan telah ingkar janji/wanprestasi berdasarkan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat. Berdasarkan putusan tersebut, maka Hakim menyatakan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk membayar lunas sisa kewajibannya kepada Penggugat secara langsung, tunai dan sekaligus sebesar Rp.2.250.000.000. Oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.766.000.

²² Monicke, Cintyara, “Akibat Hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa”. *Jurnal Wajah Hukum*, Vol. 7, No. 1 Tahun 2023, hal.70.

²³ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 46.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut dapat disimpulkan bahwa telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan sebagai tempat usaha yang dilakukan oleh Tergugat sebagai pihak penyewa. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjkannya. Dalam hal ini, Tergugat telah membayar uang sewa selama 3 Tahun mulai dari Maret 2013 sampai Februari 2016 yang jika dihitung memiliki total sebesar 3.600.000.000 (tiga milyar enam ratus juta rupiah). Namun, Tergugat tidak melaksanakan sisa pembayaran kewajibannya kepada Penggugat sesuai dengan nilai tunggakannya selama 18 bulan mulai dari Maret 2016 sampai dengan Agustus 2017 sebesar Rp.2.250.000.000 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) hingga melewati batas waktu berdasarkan teguran atau surat somasi yang dikirimkan Penggugat dan gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Adanya pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat menunjukkan bahwa Tergugat telah melaksanakan perjanjian namun tidak sesuai dengan yang telah dijanjikan karena hanya membayar sebagian uang sewa dan tidak membayar atau melaksanakan kekurangan pembayaran sewa-menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat. Pihak yang ingkar janji atau melakukan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dalam hal pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati akan dikenakan sanksi atau hukuman. Dalam kasus ini, akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi seperti yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel, yaitu Tergugat harus membayar lunas sisa kewajibannya kepada Penggugat secara langsung, tunai dan sekaligus sebesar Rp.2.250.000.000 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Oleh karena Tergugat merupakan pihak yang kalah, maka Tergugat juga diwajibkan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.766.000 (tujuh ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Terdapat beberapa saran yang dapat disampaikan penulis, yaitu: Pihak penyewa maupun pihak pemberi sewa harus mengetahui dan memahami hak dan kewajibannya masing-masing serta memenuhi prestasi berdasarkan kesepakatan yang telah dibentuk dan disetujui oleh kedua belah pihak, sehingga tidak membebani atau merugikan salah satu pihak. Apabila terjadi wanprestasi antara pihak penyewa dengan pihak pemberi sewa, maka permasalahan tersebut harus diselesaikan sesuai dengan ketentuan maupun hukum yang berlaku dan pihak yang melakukan wanprestasi sebaiknya bertanggung jawab dalam menyelesaikan masalah tersebut.

Ucapan Terima Kasih

Dengan penuh rasa Syukur, saya panjatkan puji dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan berkat-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Penulisan karya ini dilakukan sebagai bagian dari Ujian Tengah Semester mata kuliah Kapita Selektia Hukum Bisnis. Saya mengucapkan terima kasih kepada Prof Gunardi Lie atas bantuan dan bimbingannya dalam proses penyusunan karya tulis ini. Saya berharap agar karya ilmiah ini mampu memberikan manfaat sebesar mungkin serta menjadi referensi yang berguna dan memperkaya wawasan bagi banyak pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, "Perjanjian Sewa Menyewa Rumah: Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa", *www.kontakhukum.com*, 21 September 2023.
- Asih, Emmanisty. A., & Akhmad. B. C. (2020). Perbedaan Penafsiran Isi Perjanjian Sewa Menyewa Oleh Para Pihak yang Mengakibatkan Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 51/Pdt/2017/PT. Plk). *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 15, hal. 25.
- Azwar, Sarifuddin. (1998). *Metode Penelitian*. Pustaka Belajar. Yogyakarta

- Cintyara, Monicke. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Wajah Hukum*, Vol. 7, No. 1, hal.70.
- Hutagalung, Sophar Maru. (2013). *Kontrak Bisnis di Asean: Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*. Sinar Grafika. Jakarta
- Indonesia. (2009). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Balai Pustaka. Jakarta
- Khoidin, M. (2020). *Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata*. Laksbang Justitia. Yogyakarta
- Mehaga, M. Hillman. (2022). Pengakhiran Kontrak Sebelum Terjadinya Wanprestasi Oleh Pihak yang Mengantisipasi Kegagalan Pelaksanaan Kewajiban. *Jurnal Dharmasiswa*, Vol. 2, No. 2, hal. 982.
- Muhammad, Abdulkadir. (1982). *Hukum Perikatan*. Penerbit Alumni. Bandung
- Paendong, Kristiane & Herts.T. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata. *Jurnal Unsrat*, Vol. 10, No. 3, hal. 4
- Pangkerego, Olga. A., & Roy. V. K. (2022). Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal lex privatum*, Vol. 10, No. 1, hal. 241.
- Rusli, Hardijan. (1996). *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.
- Seiff, Fariz., & FX. A. Lukman. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Sewa Menyewa dengan Pejabat Pemerintah yang Diganti (Studi Kasus PN Kutai Barat No. 56/Pdt.G/2020). *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 2, hal. 2563.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Press. Jakarta
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (1990). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. PT Intermedia. Jakarta
- Utari, Anak. A. D., Yusika. R., & Edi. S. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata. *Pledoi: Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 1, No. 1, hal. 50.