

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MENYEWAKAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA MEBEL**

**LEGAL PROTECTION FOR THE LEASING PARTY IN THE
FURNITURE RENT AGREEMENT**



Oleh:

AGUSTIRA YANTI PUTRI

NIM B11116347

**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MENYEWAKAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA MEBEL**

OLEH:

AGUSTIRA YANTI PUTRI
B11116347

SKRIPSI

Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum

**PEMINATAN HUKUM PERDATA
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN
PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MENYEWAKAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MEBEL

Disusun dan diajukan oleh:

AGUSTIRA YANTI PUTRI

NIM B11116347

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Rabu, 13 Juli 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama



Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H
NIP. 197304202005012001

Pembimbing Pendamping



Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn
NIP. 198312132019032008

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muhammad Ilham Ansaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Agustira Yanti Putri
Nomor Induk Mahasiswa : B11116347
Peminatan : Hukum Perdata
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pihak
Yang Menyewakan Dalam Perjanjian
Sewa Menyewa Mebel

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 10 Juli 2023

Pembimbing Utama



Dr. Aulia Rifai, S.H.,M.H.
NIP. 197304202005012001

Pembimbing Pendamping



Andi Suci Wahyuni, S.H.,M.Kn.
NIP. 198312132019032008



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : AGUSTIRA YANTI PUTRI
N I M : B11116347
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mebel

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juli 2023



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Agustira Yanti Putri

NIM : B111 16 347

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG MENYEWAKAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA MEBEL** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 12 Juli 2023

Yang membuat pernyataan,



Agustira Yanti Putri

ABSTRAK

AGUSTIRA YANTI PUTRI (B11116347) dengan Judul “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mebel”. Di bawah bimbingan Aulia Rifai sebagai Pembimbing I dan Andi Suci Wahyuni sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab pihak penyewa dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mebel dan menguraikan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang menyewakan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yang bersumber dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelitian lapangan, yaitu melakukan observasi dan pengumpulan data di lapangan dengan melakukan wawancara serta studi kepustakaan yaitu memperoleh data yang bersumber dari perundang-undangan dan buku-buku.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu (1) bentuk tanggung jawab pihak penyewa dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mebel berupa keterlambatan pembayaran dengan menyelesaikan pembayaran yang belum dibayarkan dan untuk barang hilang atau rusak, pihak penyewa wajib mengganti kerugian baik berupa uang atau barang yang sesuai dengan yang dihilangkan atau dirusak (2) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang menyewakan ketika terjadi wanprestasi melalui bentuk penyelesaian yaitu non litigasi atau litigasi.

Kata kunci: Perjanjian, Perlindungan Hukum, Sewa Menyewa, Upaya Hukum, Wanprestasi.

ABSTRACT

AGUSTIRA YANTI PUTRI (B11116347) under the title “Legal Protection of Leasing Party in Furniture Rent Agreements”. Under the guidance of Aulia Rifai as Supervisor I and Andi Suci Wahyuni as Supervisor II.

This study aims to analyze the responsibility of the lessee in the event of default in the furniture rental agreement and describe legal remedies that can be taken by the leasing party.

This research uses empirical research methods sourced from primary data and secondary data. The technique of collecting the data by field research, which involves observing and collecting data in the field by conducting interviews and literature studies specifically obtain sourced data from regulation and books.

The results of the study (1) the form of responsibility of the lessee in the event of default in the furniture rental agreement in the form of late payments by completing the unpaid payments and for lost or damaged goods, the lessee is obliged to compensate for losses either in the form of money or goods according to what was lost or damaged (2) Legal remedies that can be taken by the lessor in the event of default, namely non-litigation or litigation.

Keywords: Agreements, Legal Protection, Lease, Legal Remedies, Default.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Puji syukur alhamdulillah, saya ucapkan kepada Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* yang telah melimpahkan rahmat, nikmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mebel” sebagai syarat menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada orang tua penulis, Ayahanda Almarhum Rahmat Sanjaya, S.H dan Ibunda Zahirah, S.Ag yang senantiasa mendidik, mendoakan dan memberikan dukungan semangat dengan penuh kasih sayang kepada penulis dan saudara penulis, Rezkyani Putri Ramadhani yang tanpa henti memberikan dukungan untuk penulis. Penulis juga hendak menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi dan Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis.

2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. lin Karita Sakharina, S.H., M.A selaku Wakil Dekan II Bidang Perencanaan, Sumber Daya Manusia dan Alumni dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Bidang Kemitraan, Riset dan Inovasi.
3. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan dan Amaliyah, S.H., M.H selaku Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan.
5. Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama dan Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Pendamping. Terima kasih atas waktu, tenaga, dan pikiran yang diberikan selama membimbing penulis dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini. Terima kasih banyak atas bimbingan yang diberikan kepada penulis dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
6. Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H. dan Dr. Muhammad Aswan, S.H., M.Kn. selaku penguji penulis. Terima kasih atas koreksi, masukan dan arahan yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Almarhum Dr. Sabir Alwy, S.H., M.H. selaku Penasihat Akademik penulis.
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah mengajarkan dan memberikan ilmu pengetahuan selama

penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

9. Seluruh Staf dan Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu selama perkuliahan hingga penyusunan skripsi.
10. Keluarga besar penulis, terima kasih atas doa dan dukungan yang diberikan selama penulis menyusun skripsi ini.
11. Teman seperjuangan kuliah penulis sejak awal kuliah yakni Anisah Luthfiah S. Pajama, Meirinda Dwirani, Melkisedek Masoara, Meriyanti Djaka, dan A. Muh. Fiqih. Terima kasih telah menjadi teman diskusi dan bertukar pikiran untuk belajar serta membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
12. Sahabat penulis yakni Afhdhaliatul Khumairah, Angel Chichilya Mile, Chelsea Victoria Useng, Muhammad Aldi Subandi, Rona Salsabila, Siti Lestari Ramadhani, Tiyanda Hanti Arum Kusuma, terima kasih telah menemani, menghibur serta memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
13. Sahabat penulis sejak SMP Andi Adinda Salsabila Rukman, terima kasih telah memberikan dukungan kepada penulis yang tiada hentinya dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
14. Kawan-kawan seperjuangan hingga akhir yakni Ria, Shisi, Ema, Ivana, Ofelia, Nadya, Ega, Nita, Intan, Amel, Alma, Sat, Prima, Aman yang

saling memberi dukungan dan bantuan satu sama lain dalam pengurusan berkas-berkas selama proses penyusunan skripsi.

15. Teman Tim Basket Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yakni Afifah Nurul Fauziyyah, Hasnita dan Revina Farhana, telah menghibur dan memberikan dukungan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.

16. Keluarga Besar Asosiasi Mahasiswa Hukum Keperdataan Hasanuddin (AMPUH), baik dari senior-senior demisioner, dewan pertimbangan organisasi dan teman-teman pengurus yang memberikan ruang untuk mempelajari banyak mengenai ilmu-ilmu hukum keperdataan.

17. Pengurus AMPUH periode 2019/2020, penulis mengucapkan terima kasih atas suka-duka selama masa kepengurusan.

18. Semua pihak yang telah membantu penulis namun tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih atas perhatian, bantuan, dan doa yang telah diberikan kepada penulis selama ini.

Besar harapan penulis agar kiranya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca dalam bidang hukum maupun untuk masyarakat pada umumnya. Penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis mengharapkan masukan, saran dan kritik yang membangun agar skripsi ini menjadi lebih baik.

Penulis,

Agustira Yanti Putri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	11
1. Pengertian Perjanjian.....	11
2. Syarat Sahnya Perjanjian	12
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	16
4. Batal dan Berakhirnya Perjanjian	18
5. Wanprestasi.....	23
B. Perjanjian Sewa Menyewa.....	27
C. Perlindungan Hukum	32
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Tipe Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian.....	35
C. Populasi dan Sampel.....	35

D. Jenis dan Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan Data.....	37
F. Analisis Data.....	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....	39
A. Tanggung Jawab Pihak Penyewa Dalam Hal Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mebel	39
B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak Yang Menyewakan Dalam Hal Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mebel.....	67
BAB V PENUTUP	79
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA.....	81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era globalisasi sekarang ini, keberlangsungan interaksi antar manusia semakin penting, terutama dalam hal memenuhi kebutuhan satu sama lain dalam kehidupan sehari-hari. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, setiap manusia perlu menjalin hubungan hukum satu sama lain. Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata). Pasal 1313 KUH Perdata memberikan penjelasan mengenai perjanjian yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan hal-hal yang telah disepakati.¹ Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk

¹ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.117

usaha yang dilakukan setiap hari antara pihak yang memberikan sewa terhadap suatu benda tertentu dengan tujuan semata-mata untuk memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa yang memenuhi kebutuhan untuk mendapatkan kenikmatan atas suatu benda tertentu selama jangka waktu tertentu. Namun secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi sarana dalam hal mencari nafkah bagi pihak yang menyewakan. Dalam hal ini, pihak yang memberikan sewa terhadap suatu benda dapat berstatus sebagai pengusaha sedangkan pihak penyewa dapat sebagai orang perseorangan, konsumen atau badan hukum yang menikmati benda tersebut.²

Secara umum, dalam perjanjian sewa menyewa untuk hak dan kewajiban harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak, baik oleh pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Namun, dalam hal perjanjian sewa menyewa, terkadang ada salah satu pihak yang tidak dapat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Apabila ada kewajiban yang tidak dipenuhi, maka hal ini dapat disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu kejadian dimana seseorang atau salah satu pihak dalam suatu perikatan yang tidak melaksanakan prestasi sama sekali atau melaksanakan prestasi yang keliru. Selain itu dalam hal keterlambatan melakukan suatu prestasi, sehingga wanprestasi dapat juga dikatakan sebagai suatu

² Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 345-346

perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.³ Akibat dari timbulnya wanprestasi adalah keharusan atau kemestian bagi pihak yang melakukan wanprestasi untuk membayar ganti rugi atau dengan terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dengan adanya wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.⁴

Objek perjanjian dalam perjanjian sewa menyewa dapat bermacam-macam, seperti mobil, sepeda motor, barang-barang elektronik, buku-buku hingga barang-barang mebel seperti sofa, meja, kursi, dan lain-lain. Penyewaan mebel sering digunakan dalam acara-acara formal maupun informal, biasanya dalam acara rapat, pernikahan, hari ulang tahun dan juga peresmian-peresmian. Mebel atau *furniture* adalah perlengkapan rumah yang mencakup semua barang seperti kursi, meja, dan lemari. Mebel berasal dari kata *movable*, yang artinya bisa bergerak. Pada zaman dahulu meja, kursi dan lemari relatif mudah digerakkan dari batu besar, tembok, dan atap.⁵ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia mebel merupakan perabot yang diperlukan, berguna, atau disukai, seperti barang atau

³ Fajar Sugianto, 2015, *Hukum Kontrak*, Setara Press, Surabaya, hlm. 13

⁴ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm.60

⁵ Nugraha Arif Karyanta, Susantiningrum dan Edwi Mahadjoeno, "Peningkatan Pemasaran Produk Mebel Melalui Implementasi Teknik Pemasaran On Line", Jurnal Kewirausahaan dan Bisnis, Universitas Sebelas Maret, Vol. 19. No.X. Desember 2016, hlm. 32

benda yang dapat dipindah-pindah, digunakan untuk melengkapi rumah, kantor, dan sebagainya.

Beberapa tempat penyewaan mebel dimana penulis melakukan penelitian adalah usaha sewa sofa dan usaha sewa kursi "X" yang berlokasi di Gowa. Dalam hal sewa menyewa biasanya pihak penyewa dapat langsung menghubungi pihak yang menyewakan melalui telepon atau *chat* melalui aplikasi WhatsApp maupun datang langsung ke kantor usaha sewa mebel. Umumnya isi perjanjian yang ada di dalamnya hanya berisi jumlah barang yang akan disewakan, jangka waktu penyewaan, jadwal pengantaran barang dan batas waktu melakukan pembayaran. Permasalahan mulai muncul ketika pihak penyewa tersebut melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati. Hal tersebut tentu saja merugikan pihak yang menyewakan secara materiil.

Pada Maret 2023, terjadi kesepakatan sewa menyewa antara usaha sewa sofa dan dua orang kliennya, yang disebut dengan Pihak B dan C. Kesepakatan tersebut dilakukan melalui komunikasi aplikasi WhatsApp mengenai jumlah barang yang akan disewa, jangka waktu penyewaan, jadwal pengantaran barang yang akan disewakan dan juga batas waktu untuk melakukan pembayaran. Pihak B dan C yang merupakan pihak penyewa melakukan

wanprestasi, keduanya belum melakukan pembayaran sewa kursi dan meja.⁶

Selain usaha sewa sofa, terdapat permasalahan dalam hal terjadinya wanprestasi yang terjadi pada usaha sewa kursi. Jika ada pihak yang ingin melakukan penyewaan kursi, pihak penyewa dapat langsung datang ke kantor usaha sewa kursi maupun melalui aplikasi WhatsApp. Dalam perjanjian yang dilakukan usaha sewa kursi dengan kliennya, ketika klien sudah memesan barang yang akan disewakan, maka pihak penyewa harus melakukan pembayaran tanda jadi sejumlah 10% dari jumlah biaya sewa. Lalu selanjutnya pihak penyewa yaitu usaha sewa kursi akan membuatkan nota dan mengirimkan kepada pihak penyewa untuk melakukan pembayaran lagi sebanyak 50% sebelum barang diantarkan ke lokasi yang telah disepakati. Permasalahan muncul ketika pihak penyewa tidak melaksanakan perjanjian yaitu dengan tidak memenuhi hak pihak yang menyewakan. Klien pihak usaha sewa kursi yaitu Pihak H melakukan wanprestasi dengan tidak mengganti kursi yang telah hilang. Walaupun telah dihubungi beberapa kali tetapi Pihak H masih belum menyelesaikan wanprestasinya tersebut.⁷

⁶ Hasil wawancara pra penelitian yang dilakukan dengan pihak usaha sewa sofa pada tanggal 1 April 2023

⁷ Hasil wawancara penelitian yang dilakukan dengan pihak usaha sewa kursi pada tanggal 24 Mei 2023

Terkait dengan perjanjian penyewaan mebel, untuk kontrak atau perjanjian sewa menyewa tidak dilakukan secara tertulis di atas kertas, tetapi hanya secara lisan baik berbicara secara langsung atau melalui WhatsApp atau telepon dan saling percaya, tetapi pada saat terjadi kerusakan pada barang atau kehilangan dan sebagainya, kedua pihak tidak memiliki pedoman yang jelas dalam proses penyelesaian masalah.

Dengan demikian perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai sejauh mana pihak penyewa melakukan pertanggungjawaban ketika terjadi wanprestasi dalam sewa menyewa mebel dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang menyewakan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab pihak penyewa dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mebel?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang menyewakan dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mebel?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tanggung jawab pihak penyewa dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mebel.

2. Untuk menguraikan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang menyewakan dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mebel.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Adapun manfaat teoritis dalam penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan ilmu pengetahuan untuk dijadikan sebagai bahan referensi dan pengembangan informasi yang dapat digunakan oleh peneliti ilmu hukum di bidang hukum perdata dan secara khusus pada hukum perjanjian.

2. Secara praktis

Adapun manfaat praktis dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan pedoman bagi setiap pihak yang hendak melakukan perjanjian sewa menyewa terhadap hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak. Dan bagi praktisi hukum sebagai dasar dalam memberikan pendapat hukum dan layanan hukum lainnya termasuk dalam penyusunan perjanjian sewa menyewa.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penelusuran penulis ditemukan beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini. Namun, penulis tidak menemukan hal yang sama terkait penelitian yang mengkaji permasalahan tentang Perlindungan

Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mebel. Adapun judul skripsi penelitian terdahulu sebagai berikut:

1. Skripsi oleh Fadillah Putri Mawardani dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Rental dalam Upaya Penyelesaian Wanprestasi di Kota Makassar (Perspektif Hukum Ekonomi Islam)” dari Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pare-Pare tahun 2022. Rumusan masalah dalam skripsi tersebut, yaitu:

- a. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa mobil rental di Celebes *Rent Car* Kota Makassar.
- b. Penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa mobil rental di Celebes *Rent Car* Kota Makassar.
- c. Perspektif hukum ekonomi Islam terhadap penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa mobil rental di Celebes *Rent Car* Kota Makassar.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah a) Bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi adalah keterlambatan pengembalian mobil rental, pembatalan sewa oleh pihak penyewa, kerusakan pada mobil rental, pihak penyewa melakukan penggadaian mobil sewa tanpa sepengetahuan pemilik. b) Adapun cara-cara penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Celebes *Rent Car* adalah dengan cara non-litigasi dan cara litigasi. Cara

non-litigasi yaitu membayar denda, membayar ganti rugi dan uang muka dianggap hangus dan cara litigasi dengan melalui jalur pengadilan. c) Sewa menyewa mobil rental di Celebes *Rent Car* sesuai dengan perspektif hukum ekonomi Islam.

2. Skripsi oleh Rahmadani dengan judul “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru” dari Fakultas Hukum Universitas Islam Riau tahun 2022. Rumusan masalah dalam skripsi tersebut, yaitu:

- a. Bentuk wanprestasi yang terjadi antara penyewa dengan pemilik rumah sewa nomor 60 RT 0 RW 01 Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru
- b. Bentuk penyelesaian wanprestasi yang dilakukan antara penyewa dengan pemilik rumah sewa nomor 60 RT 0 RW 01 Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru

Hasil penelitian yang diperoleh adalah a) Bentuk wanprestasi atas perjanjian sewa-menyewa rumah no 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru adalah kerusakan atas barang seperti mesin air, pintu pagar dan dinding yang dicoret-coret.

b) Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh kedua pihak memilih jalan secara negosiasi atas penggantian barang yang telah rusak dan memilih cara kekeluargaan secara damai.

Berdasarkan kedua skripsi di atas terdapat perbedaan dengan topik penelitian penulis, keduanya membahas wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dalam bentuk perjanjian tertulis berupa kontrak dan pembahasan mengenai bentuk-bentuk wanprestasi serta upaya penyelesaiannya. Perbedaannya dengan penelitian penulis, selain terletak pada objek penelitian yang berbeda, dalam skripsi ini, penulis lebih mengkaji tanggung jawab pihak penyewa dalam hal terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa mebel dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang menyewakan dalam hal terjadinya wanprestasi oleh penyewa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang perjanjian yaitu merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸

Riduan Syahrani mengemukakan bahwa perjanjian dapat didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum di lapangan harta kekayaan, dimana seseorang berjanji atau dianggap berjanji kepada seorang yang lain atau kedua orang saling berjanji untuk

⁸ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm.1

melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu.⁹

Pengertian perjanjian dibedakan menjadi:¹⁰

- a. Perjanjian dalam arti luas adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang telah dikehendaki oleh para pihak, misalnya perjanjian tidak bernama atau perjanjian jenis baru.
- b. Perjanjian dalam arti sempit adalah hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan seperti yang dimaksud dalam Buku III KUH Perdata, misalnya perjanjian bernama.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam perjanjian diatur mengenai syarat-syarat agar sahnya perjanjian. Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendak.¹¹ Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakikat barang yang

⁹ Marilang, 2013, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian* , Alauddin University Press, Makassar, hlm. 145

¹⁰ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm.42

¹¹ I Ketut Oka Setiawan, 2018, *Hukum Perikatan* , Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 61

menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 KUH Perdata); adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 KUH Perdata). Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar “sepakat” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.¹²

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata yang mengatur bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.¹³ Pasal 1330 KUH Perdata menentukan pihak yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang

¹² Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Kepel Press, Yogyakarta, hlm. 117

¹³ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm. 63

kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.¹⁴

c. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUH Perdata menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUH Perdata barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi objek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.¹⁵

d. Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

¹⁴ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Loc.cit*

¹⁵ *Ibid.* hlm. 118

Syarat "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" dan syarat "Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian" dinamakan syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang melakukan perjanjian. Apabila syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka akibatnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pihak yang dapat meminta supaya perjanjian dibatalkan adalah pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas atau pihak yang tidak cakap. Jadi perjanjian yang dibuat dengan tidak mematuhi syarat subjektif, perjanjian tersebut tetap mengikat, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak mengajukan pembatalan.¹⁶

Adapun syarat "suatu hal tertentu" dan syarat "kausa yang halal" dinamakan syarat objektif, karena berkenaan dengan objek dari perjanjian.¹⁷ Akibat hukum jika tidak dipenuhi syarat objektif maka kontrak itu batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada. Juga perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum.¹⁸

¹⁶ Zakiyah, 2015, *Hukum Perjanjian, Teori dan Perkembangannya*, Lentera Kreasindo, Yogyakarta, hlm. 31-32

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Rajagrafindo Persada, Depok, hlm. 150

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian dikenal 3 (tiga) unsur, yaitu sebagai berikut:

a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada perjanjian.¹⁹ Unsur esensialia dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah objek sewa menyewa tidak untuk dimiliki oleh penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.²⁰

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan

¹⁹ Ahmadi Miru, *Op.cit*, hlm.31-32

²⁰ Manda Afyan Nugraha dan H. Zaenal Arifin Dilaga, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kios Antara Pedagang Dengan Disperindag (Studi di Kabupaten Lombok Barat)", *Jurnal Private Law*, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, Vol. 1, Issue 3, Oktober 2021, hlm. 449

demikian unsur *naturalia* ini merupakan unsur yang dianggap selalu ada dalam perjanjian.²¹ J. Satrio mengemukakan bahwa unsur ini dapat disingkirkan oleh para pihak atau dikesampingkan dengan cara menggantinya dengan unsur lain. Dengan demikian, jelas bahwa unsur *naturalia* diatur berdasarkan hukum yang bersifat mengatur/menambah bukan diatur oleh hukum yang bersifat memaksa.²² Misalnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan.²³ Unsur *naturalia* dalam perjanjian sewa menyewa adalah kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa seperti penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara barang disewakan dengan sebaik-baiknya.

c. Unsur *Aksidental*

Unsur *aksidental* merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.²⁴ Unsur *aksidental* yaitu bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian, dimana undang-undang tidak mengaturnya.²⁵ Unsur *aksidental* dalam perjanjian sewa menyewa adalah diperjanjikan bahwa penyewa diperbolehkan

²¹ *Ibid.*

²² Marilang, *Op.cit*, hlm. 178

²³ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm.44

²⁴ Ahmadi Miru, *Loc.cit*

²⁵ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Op.cit*, hlm. 110

untuk mengulang-sewakan²⁶ objek sewa menyewa yang disewanya.

4. Batal dan Berakhirnya Perjanjian

a. Batalnya Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat 3 (tiga) hal yang menjadi penyebab perjanjian dapat dibatalkan yaitu apabila perjanjian mengandung cacat kehendak karena paksaan, kekhilafan, dan penipuan, maka akibat hukum yang dapat timbul adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan sesuai yang tercantum dalam Pasal 1449 KUH Perdata. Dalam perkembangannya dikenal bentuk cacat dalam kehendak yang lain, yaitu kehendak yang muncul karena adanya penyalahgunaan keadaan sehingga sekarang ini dikenal ada 4 (empat) macam cacat kehendak, yaitu:²⁷

a. Paksaan

Paksaan dapat berupa paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*), terjadi misalnya karena diancam atau ditakut-takuti sehingga terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Jadi di sini orang memberikan persetujuannya atau perizinannya karena ia takut terhadap ancaman akan dianiaya atau akan diekspos

²⁶ Mengulang-sewakan adalah jika si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa menyewa sebelumnya masih dipertahankan sehingga penyewa tetap berada dalam hubungan sewa dengan pemilik (Subekti, Hukum Perjanjian, hlm 93)

²⁷ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 268

rahasiannya jika ia tidak menyetujui perjanjian. Ancaman yang dimaksud haruslah berupa perbuatan yang terlarang. Sedangkan ancaman terhadap perbuatan yang tidak terlarang, misalnya akan digugat ke pengadilan jika tidak menyetujui perjanjian tidak termasuk dalam kategori paksaan di sini. Kemudian paksaan yang bersifat fisik adalah paksaan dimana seseorang dipegang tangannya membubuhkan tanda tangan atau sidik jarinya di atas sepucuk surat perjanjian.²⁸

b. Kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan

Kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya. Kekhilafan mengenai barang terjadi misalnya seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunan/Salinan saja. Kekhilafan mengenai orang terjadi misalnya jika seorang Direktur Opera mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi

²⁸ Subekti, *Op.cit*, hlm. 23

yang populer, padahal bukan orang yang dimaksud, melainkan hanya namanya kebetulan sama.²⁹

c. Penipuan

Penipuan terjadi apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Misalnya mobil yang ditawarkan diganti dulu mereknya, dipalsukan nomor mesin dan lain sebagainya. Menurut yurisprudensi, tidak cukup kalau orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai sesuatu hal saja, paling sedikit harus ada suatu rangkaian kebohongan atau suatu perbuatan yang dinamakan tipu muslihat, seperti yang dilakukan oleh si penjual mobil tersebut.³⁰

d. Penyalahgunaan Keadaan

Di dalam KUH Perdata Belanda yang baru, penyalahgunaan keadaan ditafsirkan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa orang lain terdorong oleh keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, kebergantungan, gegabah, keadaan jiwa yang abnormal menyebabkan terjadinya perbuatan hukum itu, meskipun apa

²⁹ *Ibid*, hlm. 23-24

³⁰ *Ibid*, hlm. 24

yang diketahui atau seharusnya dimengerti olehnya, seharusnya mencegahnya.³¹

Pada hakikatnya, penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu unsur yang menyebabkan suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan bukanlah merupakan hal baru sama sekali dalam dunia ilmu hukum, utamanya hukum perjanjian, karena sejak lama penyalahgunaan keadaan tersebut sudah dikenal sebagai hal yang terlarang dan telah digunakan sebagai faktor penyebab dapatnya perjanjian dimintakan pembatalan ke pengadilan, hanya saja dahulu orang menggunakannya sebagai suatu keadaan yang bertentangan dengan ketertiban umum atau tata-krama atau kesusilaan yang baik (*geode zeden*). Dengan demikian, pada waktu lampau, penyalahgunaan keadaan ini dihubungkan dengan “sebab” yang tidak halal dengan maksud dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri, sehingga peristiwa penyalahgunaan keadaan dianggap bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan yang baik (*geode zeden*) atau ketertiban umum. Oleh karena itu “sebab” yang terlarang sama dengan “isi” perjanjian yang tidak dibenarkan.³²

³¹ Marilang, *Op.cit*, hlm. 240

³² *Ibid*, hlm.242-243

b. Berakhirnya Perjanjian

Cara hapusnya perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan tidak serta merta mengakibatkan hapusnya suatu perjanjian, kecuali semua perikatan-perikatan yang ada pada perjanjian tersebut sudah hapus. Sebaliknya hapusnya suatu perjanjian mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya.³³ Berakhirnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata, menentukan beberapa hal yang mengakibatkan hapusnya suatu perikatan yaitu:

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Pembaruan utang;
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Percampuran utang;
- f. Pembebasan utang;
- g. Musnahnya barang yang terutang;
- h. Kebatalan atau pembatalan;
- i. Berlakunya syarat batal;
- j. Kadaluarsa atau lewat waktu.

³³ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Op.cit*, hlm. 73

Sedangkan dalam KUH Perdata mengatur cara hapusnya/berakhirnya perjanjian yaitu:³⁴

- a. Karena tujuan perjanjian sudah tercapai;
- b. Dengan persetujuan kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata;
- c. Karena ketentuan undang-undang, misalnya: Pasal 1601 KUH Perdata tentang perburuhan, jika si buruh meninggal, maka perjanjian perburuhan menjadi hapus;
- d. Karena ditentukan oleh para pihak mengenai perjanjian dengan jangka waktu tertentu;
- e. Karena keputusan hakim; dan
- f. Karena diputuskan oleh salah satu pihak, yaitu jika salah satu pihak tidak melakukan prestasi, maka pihak lainnya tidak wajib melakukan kontra prestasi.

5. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk”. Selain itu, istilah wanprestasi sering juga disamakan dengan kata lalai atau alpa, ingkar janji atau melanggar perjanjian, dan kata tersebut digunakan ketika debitur melakukan sesuatu atau melakukan sesuatu yang seharusnya

³⁴ *Ibid*, hlm. 74

tidak boleh dilakukan.³⁵ Wanprestasi adalah suatu kejadian dimana seseorang atau salah satu pihak dalam perikatan tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru. Juga termasuk dalam hal keterlambatan melakukan prestasi, sehingga wanprestasi bisa juga disebut sebagai perbuatan yang tidak sesuai dengan apa yang telah dijanjikan.³⁶

Menurut M. Yahya Harahap, wanprestasi dapat dipahami sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau dilaksanakan tidak selayaknya.³⁷ Mengingat adanya pihak lain yang merasa dirugikan, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian harus menanggung akibat dari tuntutan pihak yang merasa dirugikan.

b. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) debitur dilihat dari segi bentuknya dapat berupa empat macam, yaitu:³⁸

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya atau sama sekali tidak memenuhi prestasi. Artinya, debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupi untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi

³⁵ | Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm. 19

³⁶ Fajar Sugianto, *Op.cit*, hlm. 13

³⁷ Medika Andarika Adati, "Wanprestasi dalam Perjanjian yang dapat di Pidana menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana", *Jurnal Lex Privatum*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Vol. VI, No. 4 Juni 2018, hlm. 6

³⁸ Marilang, *Op.cit*, hlm. 120-121

kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang lahir dari undang-undang.

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan atau tidak tunai memenuhi prestasi. Artinya, debitur memenuhi prestasi tetapi tidak seluruhnya sebagaimana diperjanjikan atau yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang lahir dari undang-undang.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat atau terlambat memenuhi prestasi. Artinya, debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, karena lewat dari waktu yang ditentukan dalam perjanjian.
- d. Keliru memenuhi prestasi. Artinya, debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan dalam undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitasnya.

c. Akibat Hukum Wanprestasi

Subekti mengatakan bahwa apabila debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya melalui *somatie* dan *ingebrekestelling*, maka jika debitur tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap debitur dapat diperlakukan sanksi-sanksi berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.³⁹

³⁹ *Ibid*, hlm 125

Dalam *Code Civil* Prancis juga dirinci mengenai ganti rugi ini dalam 2 (dua) kategori, yaitu *dommage et interest*. *Dommage* meliputi apa yang dinamakan biaya dan rugi, sedangkan *interest* adalah sama dengan bunga dalam arti kehilangan keuntungan yang diharapkan.⁴⁰

Dalam hal pihak lain dirugikan akibat terjadinya suatu wanprestasi, pihak yang melakukan wanprestasi harus menanggung akibat-akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan: ⁴¹

- a. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).
- b. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).

d. Ganti Rugi Akibat Wanprestasi

Pasal 1243 sampai Pasal 1252 KUH Perdata membolehkan kreditur menuntut debitur yang wanprestasi untuk menuntut ganti kerugian. Pasal 1243 KUH Perdata selengkapnya berbunyi “Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Dalam hubungannya dengan akibat wanprestasi, yaitu masalah ganti

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Ahmadi Miru, *Op.cit*, hlm. 75

kerugian, Subekti menyatakan bahwa ganti kerugian sering diperinci dalam 3 (tiga) unsur yaitu:⁴²

- a. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.
- b. Rugi adalah satu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Dalam hal ini, tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-undang mengadakan penetapan pembatasan dengan dapat dikira-kirakan pada waktu janji dibuat (*te voozien*) dan sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai akibat langsung dari kelalaian debitur saja.⁴³

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian bernama yang terdapat dalam KUH Perdata yang memberikan pengaturan tentang sewa menyewa ini dalam Pasal 1548 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata, yang mana dalam Pasal 1548 KUH Perdata mengatur bahwa:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu

⁴² Marilang, *Op.cit*, hlm. 129

⁴³ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm. 21-22

waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa ini dapat saling menguntungkan untuk para pihak. Penyewa dapat memperoleh keuntungan dari benda yang disewakan dan pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dengan menerima pembayaran biaya sewa oleh pihak penyewa.⁴⁴ Definisi lain mengatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa merupakan persetujuan untuk penggunaan sementara terhadap suatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak dengan pembayaran suatu harga tertentu.⁴⁵ Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya yang merupakan suatu perjanjian konsensual. Artinya, perjanjian sah dan mengikat pada saat dicapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁴⁶ Objek perjanjian sewa menyewa meliputi segala jenis benda, baik atas benda berwujud, tak berwujud, maupun benda bergerak dan tidak bergerak. Jadi objek sewa menyewa benda dapat dipersewakan kecuali benda-benda yang berada di luar perniagaan, tentu tidak dapat dipersewakan.⁴⁷

⁴⁴ Artdityo, Achmad Busro, Anggita Doramia Lumbanraja, “Problematika Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Terkait Adanya Klausula Eksonerasi”, *Jurnal Notarius*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Volume 12 Nomor 1, 2019, hlm. 346

⁴⁵ N.E. Algra, 2003, *Mula Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 199.

⁴⁶ Subekti, R, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 39-40.

⁴⁷ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 222

2. Jenis Sewa Menyewa

Meskipun sewa-menyewa termasuk perjanjian konsensual, tetapi dalam undang-undang dibedakan dari akibat-akibatnya antara sewa-menyewa tertulis dan sewa-menyewa lisan. Jika sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka sewa akan berakhir demi hukum pada saat berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan. Ini berarti tidak diperlukannya pemberitahuan pemberhentian. Berbeda jika sewa-menyewa secara lisan, sewa akan berakhir ketika pihak yang menyewakan memberi tahu kepada si penyewa bahwa ia ingin mengakhiri sewanya, pemberitahuan itu harus dilakukan menurut kebiasaan setempat. Tanpa ada pemberitahuan seperti itu maka jangka waktu sewa diperpanjang untuk waktu yang sama.⁴⁸

Perjanjian sewa dalam bentuk tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang mengatur : “Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”. Sedangkan perjanjian sewa dalam bentuk tidak tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang mengatur: “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan

⁴⁸ | Ketut Oka Setiawan, *Op.cit*, hlm. 181

mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian sewa-menyewa para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing. Adapun hak pihak yang menyewakan merupakan kewajiban penyewa. Begitu pula dengan hak penyewa merupakan kewajiban pihak yang menyewakan. Kewajiban penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUH Perdata, yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam Pasal 1550 KUH Perdata sampai Pasal 1552 KUH Perdata:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberi si penyewa kenikmatan tentram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.
4. Menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara.
5. Melakukan pembetulan pada barang yang disewakan kecuali pembetulan merupakan kewajiban si penyewa.
6. Menanggung cacat dari barang yang disewakan.

4. Risiko dalam Sewa Menyewa

Kata risiko dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti akibat kurang menyenangkan (merugikan, membahayakan) dari suatu perbuatan atau tindakan. Risiko adalah kewajiban menanggung suatu kerugian yang akibat suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek dari suatu perjanjian.⁴⁹

Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama mempunyai risiko atas musnahnya barang yang disewakan. Risiko adalah suatu ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian, jikalau ada suatu kejadian di luar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Dalam perjanjian sewa-menyewa ini, barang itu berada pada pihak penyewa. Persoalannya, apakah barang yang menjadi objek sewa itu hancur atau musnah, yang bukan disebabkan oleh pihak penyewa. Terhadap hal ini, dapat kita lihat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1553 KUHPerdara. Musnah atas barang objek sewa dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: ⁵⁰

a. Musnah secara total

Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian

⁴⁹ Subekti, R, *Op.cit*, hlm. 94

⁵⁰ Claudia Soleman, "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Lex Privatum, Vol. VI/No.5/Juli/2018

sewa-menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUH Perdata). Artinya, pihak yang menyewakan yang akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya.

b. Musnah sebagian dari objek sewa

Jika barang yang disewa hanya sebagian yang musnah maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1553 KUH Perdata).

C. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum

Dalam kegiatan usaha penyewaan diperlukannya kesadaran akan tanggung jawab bagi pihak yang menyewakan maupun penyewa. Untuk meningkatkan kesadaran para pihak maka diperlukan meningkatkan kemandirian dalam melaksanakan prestasi sebagai pengguna barang atau jasa sehingga para pihak memahami apa yang menjadi hak dan kewajibannya agar bisa bertanggung jawab dalam melaksanakan perjanjian. Perlindungan hukum merupakan perwujudan dari fungsi hukum sehingga dalam hal ini hukum memberikan keadilan, ketertiban, kebermanfaatan, dan kepastian.⁵¹

⁵¹ I Putu Eka Kusuma Tirta dan Ni Wayan Ella Apriyani, "Perlindungan Hukum Pelaku Usaha Jasa Sewa Kamera Terhadap Tindakan Konsumen Yang Merugikan", Jurnal Kertha Desa, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Vol.10 No.12 (2022), hlm. 1341-1350

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan yang dilakukan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, pihak penyewa diberi kebebasan untuk menikmati objek yang diperjanjikan sesuai dengan batas waktu dalam perjanjian dan pihak penyewa berkewajiban untuk membayar biaya sewa sesuai dengan perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak menutup kemungkinan terjadi pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa terhadap kewajiban maupun haknya untuk memperoleh keuntungan tanpa memperdulikan kebahagiaan dan kesejahteraan pelaku usaha sehingga dapat merugikan pihak pelaku usaha. Bila dalam kegiatan sewa menyewa para pihak telah sepakat dan bersedia mengikatkan diri maka kesepakatan tersebut berlaku menjadi aturan bagi para pihak yang membuat perjanjian dan jika dilanggar akan dikenakan sanksi sesuai dengan perjanjian tersebut.⁵²

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum menjadi

⁵² *Ibid.*

kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada 3 (tiga) unsur yang harus selalu diperhatikan, yaitu:⁵³

a. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.

b. Kemanfaatan

Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat.

c. Keadilan

Dalam pelaksanaan atau penegakan hukum harus adil. Hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Barangsiapa yang mencuri maka harus dihukum : setiap orang yang mencuri harus dihukum, tanpa membedakan siapa yang mencuri. Sebaliknya keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

⁵³ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit*, hlm.160-161