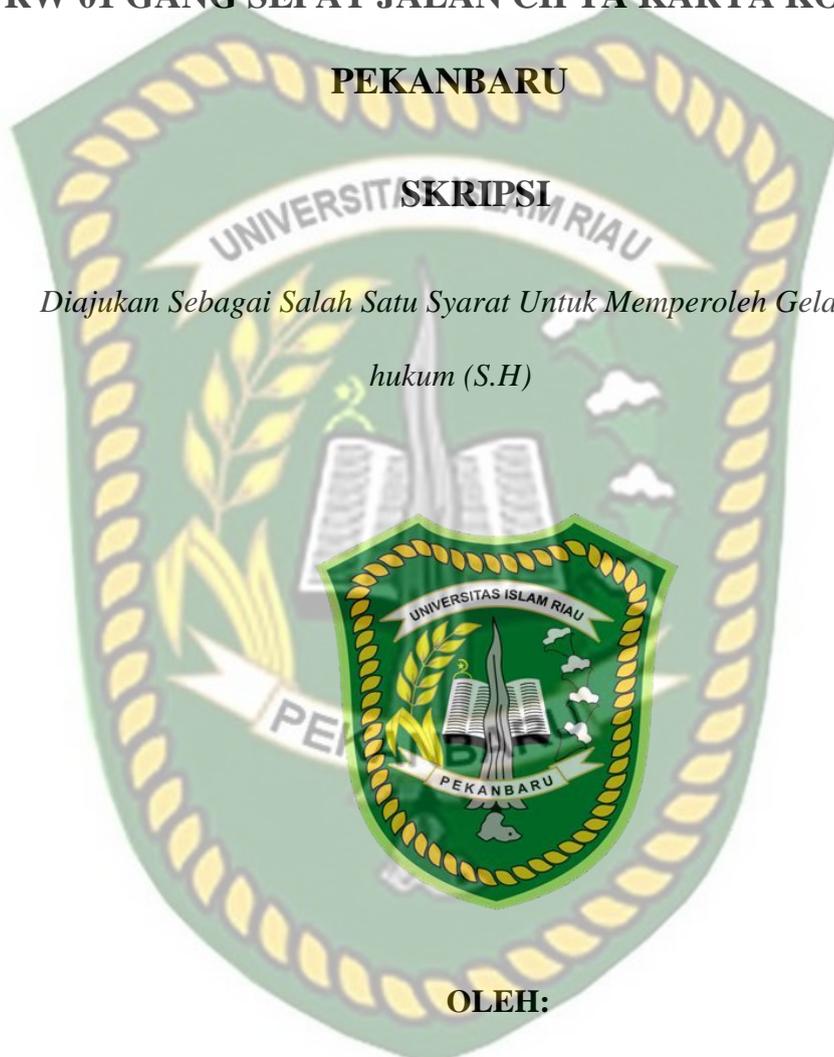


**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH NOMOR 60 RT 0
RW 01 GANG SEPAT JALAN CIPTA KARYA KOTA
PEKANBARU**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar sarjana
hukum (S.H)*



OLEH:

RAHMADANI

NPM: 181010597

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2022



Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
MENYATAKAN BAHWA :

Rahmadani

181010597

Dengan Judul :

Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah No 60 Rt 0 Rw 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru.

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 13 Juli 2022

Prodi Ilmu Hukum



[Signature]
Sri Harvia Santri, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471



No. Reg : 1203/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1869992710/29 %

Perpustakaan Universitas Islam

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



**YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM (YLPI) RIAU
UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

F.A.3.10

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 P. Marpoyan Pekanbaru Riau Indonesia – Kode Pos: 28284
Telp. +62 761 674674 Fax. +62 761 674834 Website: www.uir.ac.id Email: info@uir.ac.id

**KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR
SEMESTER GENAP TA 2021/2022**

NPM : 181010597
 Nama Mahasiswa : RAHMADANI
 Dosen Pembimbing : 1. Selvi Harvia Santri, S.H., M.H
 Program Studi : ILMU HUKUM
 Judul Tugas Akhir : Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah No 60 RT 0 RW 01 Gang sepat jalan cipta karya kotec Pekanbaru.
 Judul Tugas Akhir (Bahasa Inggris) :
 Lembar Ke :

NO	Hari/Tanggal Bimbingan	Materi Bimbingan	Hasil / Saran Bimbingan	Paraf Dosen Pembimbing
1	27 Mei 2022	Pemberian pertama skripsi	Penambahan materi.	
2	30 Mei 2022	Pembahasan penulisan skripsi	Penambahan materi skripsi.	
3	2 Juni 2022	Perbaikan penulisan skripsi	Perbaikan penulisan/cakupan.	
4	10 Juni 2022	Pembahasan penulisan abstrak	Perbaikan abstrak	
5	16 Juni 2022	Pembahasan tabel populasi/responden	Pengubahan tabel responden	
6	1 Juli 2022	Pembahasan Bab III skripsi	Ubah isi materi BAB III	
7	6 Juli 2022	Pembahasan kesimpulan dan saran	Penambahan BAB IV	
8	8 Juli 2022	Persetujuan ACC skripsi	Skripsi telah di ACC	

Pekanbaru,.....
 Wakil Dekan I/Ketua Departemen/Ketua Prodi



MTGXMDEWNTK3

Catatan :

- Lama bimbingan Tugas Akhir/ Skripsi maksimal 2 semester sejak TMT SK Pembimbing diterbitkan
- Kartu ini harus dibawa setiap kali berkonsultasi dengan pembimbing dan HARUS dicetak kembali setiap memasuki semester baru melalui SIKAD
- Saran dan koreksi dari pembimbing harus ditulis dan diparaf oleh pembimbing
- Setelah skripsi disetujui (ACC) oleh pembimbing, kartu ini harus ditandatangani oleh Wakil Dekan I/ Kepala departemen/Ketua prodi
- Kartu kendali bimbingan asli yang telah ditandatangani diserahkan kepada Ketua Program Studi dan kopyannya dilampirkan pada skripsi.
- Jika jumlah pertemuan pada kartu bimbingan tidak cukup dalam satu halaman, kartu bimbingan ini dapat di download kembali melalui SIKAD



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau – 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id – e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI “ A “ BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH NO 6
RT 0 RW 01 GANG SEPAT JALAN CIPTA KARYA KOTA PEKANBARU.

Rahmadani

NPM : 181010597

Telah Di Periksa Dan Di Setujui Oleh Pembimbing

Pembimbing

SELVI HARVIA SANTRI, S.I.,M.H

Mengetahui

Dekan,

Dr. M. Musa, S.H., M.H

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 130/Kpts/FH/2022
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor : 2777/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2018
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Selvi Harvia Santri, S.H., M.H
NIP/NPK : 19 02 02 779
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : RAHMADANI
NPM : 18 101 0597
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : Tinjauan Yuridis Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Wilayah Cipta Karya Panam Kota Pekanbaru.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 14 April 2022
Dekan


Dr. M. Musa, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

ABSTRAK

Wanprestasi merupakan keadaan dimana seseorang tidak melaksanakan atas apa yang telah disepati bersama, hal tersebut juga terjadi pada perjanjian sewa-menyewa rumah no 60 RT 0 RW 01 gang cepat jalan cipta karya kota pekanbaru dimana seorang penyewa melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati antara pemilik rumah dengan penyewa, adapun wanprestasi tersebut yakni rusaknya barang seperti mesin air, pintu pagar serta dinding yang dicoret-coret oleh penyewa, dimana berdasarkan kesepakatan bersama penyewa berkewajiban mengganti atas kerusakan barang yang telah rusak namun pada kenyataannya penyewa tidak mengganti atau memperbaiki barang yang telah rusak tersebut.

Pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yakni bagaimana bentuk wanprestasi yang dilakukan seorang penyewa atas perjanjian sewa-menyewa rumah yang berada di gang sepat nomor 60 RT 0 RW 01 jalan cipta karya kota pekanbaru serta bagaimana bentuk penyelesaian atas wanprestasi tersebut. Tujuan didalam penelian ini diharapkan nantinya dapat menemukan apa yang menjadi bentuk wanprestasi dan dapat ditemukannya penyelesaian sengketa wanprestasi atas perjanjian sewa-menyewa rumah antara pemilik dengan penyewa rumah dengan menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan.

Metode yang dipilih dalam penelitian ini yakni dengan menggunakan hukum empiris yakni melihat sejauh mana hukum bekerja disuatu masyarakat. Alat pengumpulan datanya pun dilipih dengan cara melakukan wawancara terhadap responden.

Hasil dari penelitian ini yang dilakukan oleh penulis, mengambil kesimpulan bahwa telah terjadi bentuk wanprestasi atas perjanjian sewa-menyewa rumah no 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru yakni kerusakan atas barang seperti mesin air, pintu pagar dan dinding yang dicoret-coret namun seorang penyewa tidak mangganti kerugian atas wanprestasi tersebut. Penyelesaian permasalahan atas wanprestasi ini para pihak sepakat untuk memimilih jalan secara negosiasi atas penggantian barang yang telah rusak dan memilih cara kekeluargaan secara damai.

Kata kunci: wanprestasi, perjanjian, sewa-menyewa.

ABSTRACT

Default is a condition in which a person does not carry out what has been agreed upon together, this also occurs in the house rental agreement No. 60 RT 0 RW 01 Gang Fast Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru where a tenant defaults on the agreement that has been agreed between the owner of the house and the owner of the house. the tenant, as for the default, namely the damage to goods such as water machines, gates and walls that were scribbled on by the tenant, where based on a mutual agreement the tenant is obliged to replace the damaged goods but in reality the tenant does not replace or repair the damaged goods.

The main problem raised in this study is how the form of default by a tenant on the rental agreement of a house located at Sepat Gang number 60 RT 0 RW 01 Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru and how the form of settlement efforts for this default is carried out. It is hoped that later on we will be able to find out what constitutes a form of default and later we can find a settlement of the default dispute on the rental agreement between the owner and the tenant of the house by upholding the values of justice.

The method chosen in this study is to use empirical law, which is to see how far the law works in a society. The data collection tool was also chosen by conducting interviews with respondents.

The results of this research conducted by the author conclude that there has been a form of default on the rental agreement of the house no. 60 RT 0 RW 01 gang sepat street copyright work in the city of Pekanbaru, namely damage to goods such as water machines, gates and walls that were crossed out. -strike but a tenant does not compensate for the default. To resolve the issue of this default, the parties agreed to choose a negotiated way to replace damaged goods and choose a peaceful family method.

Keyword: default,agreement,lease

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadiran ALLAH SWT, atas rahmat serta karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis, sehingga dalam hal ini penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul: “PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH NOMOR 60 RT 0 RW 01 GANG SEPAT JALAN CIPTA KARYA KOTA PEKANBARU”.

Tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu untuk dapat memnuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana program strata 1 (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan yang diberikan oleh berbagai pihak, yang pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada pihak yang sudah turut serta membantu, yakni terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., MCL, selaku Rektor Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah begitu banyak memberikan pengetahuan serta pandangan dan meluangkan waktunya untuk membimbing penyusunan skripsi ini.

4. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.Ag, S.H., M.I.S selaku kepala departemen Hukum Perdata Faakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan waktu dalam kepengurusan administrasi.
5. Seluruh dosen FH UIR yang telah banyak memberikan ilmu kepada penulis serta juga kepada seluruh pegawai tata usaha yang telah memberikan bantuan dalam hal proses administrasi yang penulis perlukan.
6. Pengurus Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata'18 (HIMADATA'18) dan keluarga besar HIMADATA yaitu teman-teman seperjuangan. Terima kasih atas semangat serta dukungan dan arahan yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak dan ibu staf perpustakaan Universitas Islam Riau yang sangat membantu penulis dalam mencari serta mengumpulkan buku-buku referensi dlam penulisan skripsi ini.
8. Kedua orang tuaku yang sangat aku sayangi dan aku cintai Zulfan Effendi dan Nurliana yang selalu memberikan support ataupun semangat, serta mendoakan sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.
9. Adikku Sriwahyuni Dan Trianatalisa yang selalu memberikan dukungan serta semangat dan juga doa setiap harinya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.
10. Seluruh keluarga besarku, yang selalu support dan mendukung diriku selama menepuh perkuliahan ini.
11. Sahabat terbaikku panji pribadi ,shinta hardianti,rudy ramadhani, refni aprijayati,ridho harapan bunda ,dimas dimdung ,irfan, marfu'ah,aprilia dwi

cahyani, rizka haswinda putri, azhar azhari, dan sahabat-sahabat lain yang selalu aku sayangi.

12. Dan untuk yang terakhir saya berterima kasih kepada diri saya sendiri karena telah berjuang sampai detik ini dan tetap semangat untuk dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

13. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Pada penulisan skripsi ini, penulis sangat menyadari bahwasanya skripsi ini jauh dari kata sempurna, yang dikarenakan hal tersebut maka dalam hal ini penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak. Akhir kata penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis, serta terkhusus kepada ALLAH S.W.T yang telah memberikan jalan yang baik dalam proses penyelesaian skripsi ini.



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	17
C. Tujuan dan manfaat penelitian	18
D. Tinjauan pustaka	19
E. Konsep operasional.....	26
F. Metode penelitian.....	27
BAB II TINJAUAN UMUM	32
A. Tinjauan umum perjanjian.....	32
B. Tinjauan umum wanprestasi.....	55
C. Tinjauan umum penyelesaian sengketa.....	60
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	72
A. Bentuk wanprestasi yang terjadi antara penyewa dengan pemilik rumah nomor 60 digang sepat RT 0 RW 01 cipta karya kota pekanbaru.....	72

B. Bentuk penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah di
gang sepat nomor 60 RT 0 RW 01 cipta karya kota pekanbaru..... 83

BAB IV 87

A. Kesimpulan..... 87

B. Saran..... 88

DAFTAR PUSTAKA 90



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah.

Pemerintah berkomitmen untuk memakukan segala upaya demi terpenuhinya kesejahteraan yang adil bagi seluruh rakyat baik materil maupun spritual, dengan adanya komitmen serta tujuan tersebut memaksa pemerintah harus terus melakukan inovasi dan melakuakan perbaikan-perbaikan guna terpenuhinya tujuan tersebut. Dewasa ini perkembangan dan pertumbuhan penduduk menjadi sangat meningkat dan cenderung tidak terkendali, serta terus-menerus mengalami kenaikan dari tahun ketahun. pertumbuhan yang sangat meningkat ini tentunya juga harus menunjang kemajuan sarana dan fasilitas masyarakat diberbagai sektor guna terpenuhinya kesejahteraan seluruh rakyat terutama di daerah perkotaan yang pertumbuhan penduduknya sangat meningkat pesat.

Kota merupakan wadah bagi seluruh rakyat untuk melanjutkan kehidupan yang pada dasarnya untuk mendapatkan fasilitas yang tidak ada didesa,dari seluruh penjuru daerah melangsungkan kehidupan dikota dengan tujuan yang berbeda-beda,mulai dari merantau untuk keberlangsungan hidup yang lebih baik bahkan sampai menempuh pendidikan. Pendetang dari daerah-daerah pedesaan kekota tersebut membuat masyarakat yang asli tinggal dikota berinisiatif membuka tempat penyewaan rumah atau mengontrakkan rumahnya kepada orang lain.

Kemajuan sewa-menyewa pun semakin mengalami peningkatan khususnya dibidang sewa menyewa tempat tinggal atau rumah . sewa-menyewa rumah juga dinggap menjanjikan dan meningkatkan pendapatan bahkan bisa dikatakan ladang usaha bagi warga dan tentunya semua jenis sewa-menyewa khususnya sewa rumah harus didasari dengan perjanjian antara kedua belah pihak, baik pihak yang menyewakan maupun si penyewa. Perjanjian akan menimbulkan ikatan antar para pihak yang melakukan perjanjian tersebut, serta akan menimbulkan hukum antar pihak yang merupakan hasil dari suatu perjanjian sebagai mana mestinya.

Kamus besar bahasa Indonesia, perjanjian merupakan adanya ”persetujuan atau kesepakatan antar kedua pihak maupun lebih baik dalam bentuk lisan maupun tulisan, dimana masing-masing pihak bersepakat akan menjalankan dan mentaati apa yang telah diperjanjian tersebut “¹. Perjanjian menurut hukum yakni tertuang didalam pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata yakni “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih “² , perjanjian menurut R.Subekti perjanjian adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak melangsungkan perjanjian kepada pihak lain untuk melakukan suatu perbuatan maupun sesuatu hal tertentu”. Menurut Prof. R Wirjono Prodjodikoro, yang merupakan seorang sarjanawan hukum yang mengatakan bahwa suatu perjanjian merupakan adanya hubungan hukum dimana seseorang berkewajiban melakukan

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikthasar Indonesi Edisi Ketiga*, . 2005. Balai Pustaka. Jakarta : h. 458

² Sudarsono, *Kamus Hukum*, 2007,Rineka cipta,Jakarta, h. 363

suatu hal tertentu serta pihak lainnya memiliki hak untuk melakukan penuntutan atas perjanjian tersebut.

Defenisi di atas dapatlah disimpulkan bahwa suatu perjanjian merupakan adanya hubungan hukum dari dua pihak atau lebih karena telah melakukan suatu janji yang telah disepakati dan disetujui oleh masing-masing pihak. perjanjian dapat sangat membantu bagi para pihak baik penyewa maupun pemilik untuk sama-sama mendapatkan keuntungan. Kemudian tujuan dilakukannya suatu perjanjian yakni bertujuan untuk melahirkan hukum atau ikatan yang pasti antar pihak. Hal ini diatur didalam pasal 1338 KUHPerdata yang memberikan defenisi serta pemahaman atas suatu perjanjian dan adapun pasal tentang perjanjian terdapat pada pasal 1338 KUH perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” suatu perjanjian juga disebut sebagai sumber hukum karena dengan adanya suatu perjanjian yang telah dilaksanakan maka akan timbul juga suatu hukum bagi sipembuat perjanjian, hal tersebut sesuai dengan pasal 1338 KUH perdata terkait terbentuknya suatu undang-undang atau hukum bagi seseorang yang melaksanakan suatu perjanjian serta untuk melihat apakah seseorang berhak atau tidak untuk melakukan sutau perjanjian. Adapun syarat sah dalam selakukan suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH perdata yang berbunyi “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikat diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat-syarat diatas merupakan kewajiban dibolehkan atau tidak seseorang untuk mengadakan suatu perjanjian. Keempat syarat diatas tersebutpun dibagi menjadi dua, yakni syarat subyektif dan syarat obyektif dimana pada syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, sedangkan syarat tiga dan empat merupakan syarat obyektif yang merupakan objek didalam perjanjian yang akan dilaksanakan. Berkenaan tentang sewa-menyewa , perjanjian sewa-menyewa sendiri diatur didalam *Burgelijk Wetboek (BW)* dimana perjanjian sewa-menyewa tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum yang ada didalam buku ke III KUH Perdata yakni yang tertuang didalam “pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Perjanjian sewa tersebut”. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*.

Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti penggunaan atas sesuatu dengan membayar uang sewa sebagai imbalan dan kemudian yang menjadikan kekuatan dalam sewa-menyewa sendiri karena didasarkan karena adanya

“kebebasan hukum berkontrak” yakni dengan adanya asas kebebasan berkontrak menjadikan seseorang untuk melangsungkan suatu perjanjian kepada orang lain selama hubungan hukum sewa-menyewa yang dilakukan tidak bertentangan dengan undang-undangan dan kaidah-kaidah yang berlaku dimasyarakat. konsep sewa-menyewa sama seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lainnya yakni perjanjian yang didasarkan dengan perjanjian konsensual³ masudnya yakni undang-undang membedakan perjanjian yang bentuknya tertulis maupun tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdara⁴ , adapun bunyi Pasal 1570 KUHPerdara ialah”Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu” dan bunyi Pasal 1571 KUHPerdara yaitu “Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. perjanjian sewa-menyewa akan lebih memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat apabila dilakukan secara tertulis yang dilakukan dan disepaati antar pihak.

Sewa-menyewa didalam islam dikenal dengan istilah ijarah yakni (menjual manfaat). Ijarah sendiri merupakan kegiatan muamalah yang bertujuan untuk memenuhi segala kebutuhan manusia seperti sewa-menyewa dan kontrak-kontrak lainnya. Ijarah sendiri yakni melangsungkan suatu akad antar pemilik dan

³ R.Subekti,*Aneka perjanjian*,2014,PT.Citra Aditiya bakti,Bandung: hal.39

⁴R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdara*,2005, Pradnya Paramita,Jakarta: hal 385.

penyewa begitu juga sebaliknya yang tentunya akad yang dilakukan tersebut tidak bertentangan dengan syariat. Jadi, adapun inti dari sewa-menyewa menurut Islam pengambilan manfaat atas suatu barang atau jasa atas manfaat dengan imbalan.⁵ Didalam pelaksanaannya unsur utama dari sewa-menyewa yakni akan melibatkan dua pihak secara timbal balik, yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Seorang penyewa merupakan pihak yang menempati rumah dan oleh karena itu tentu seorang penyewa memiliki kewajiban dan tanggung jawab atas sesuatu yang terjadi pada barang yang ia sewa. Objek perjanjian sewa-menyewa diatur dalam BAB 7 buku 3 kitab undang-undang hukum perdata yakni yang menjelaskan bahwa seseorang bebas dan berhak untuk segala macam sewa-menyewa baik yang bergerak maupun tidak bergerak bahkan sampai berdasarkan suatu waktu tertentu pada pasal ini seorang yang akan mengadakan perjanjian bebas .

Subekti, yang mengatakan bahwa suatu sewa-menyewa merupakan hubungan yang hanya sementara karena ada waktu yang memutuskan perjanjian sewa-menyewa tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama dan barang tersebut bukan untuk dijadikan suatu hak yang dapat dimiliki, itulah mengapa pentingnya penjaminan atas suatu barang yang dijadikan sebagai objek sewaan karena pada dasarnya suatu barang akan kembali kepada pemiliknya sehingga barang tersebut tidaklah boleh musnah.⁶ barang yang dijadikan objek sewa-menyewa juga harus memenuhi syarat halal, maksudnya barang tersebut tidaklah boleh langgar

⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 2000, Gaya media Pratama: hal, 228.

⁶ Nada Felicia Rahman, *perjanjian sewa-menyewa tanah*, skripsi program strata satu (universitas Islam negeri kalijaga yogyakarta). Hal 15.

undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.⁷ perjanjian sewa-menyewa umumnya yakni dimana antara kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keuntungan begitu juga dengan sewa-menyewa rumah Adanya timbal balik dari penyewa dan sipemilik. pemilik berkewajiban menyerahkan rumah kepada si penyewa dan sipenyewa juga berkewajiban untuk membayar uang sewa rumah sesuai dengan yang diperjanjika, Setelah adanya kesepakatan atas perjanjian kontrak sewa-menyewa baik pemilik maupun sipenyewa maka perjanjian yang telah dilaksanakan akan menjadi hukum yang mengikat kepada kedua pihak. perjanjian akan memberikan kejelasan terkait apa yang menjadi hak serta kewajiban dari masing-masing pihak serta isi perjanjian pun tidak terlepas dari aturan-aturan mana yang harus dilakukan dan mana yang dilarang untuk dilakukan mulai dari aturan wajib seperti pembayaran bahkan sampai kerusakan suatu barang, kemudian ada juga sanksi apabila pihak-pihak melakukan wanprestasi atas perjanjian tersebut serta dengan adanya sanksi diharapkan dapat membarikan ketertiban dan kepastian hukum dari masing-masing pihak.

wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang diartikan sebagai sesuatu yang buruk. Wanprestasi adalah: “Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.”⁸ Wasprestasi sendiri dimaksudkan sebagai suatu keadaan dimana adanya kelalaian maupun kesalahan yang dilaukan oleh salah satu pihak baik kreditur maupun debitur dan menimbulkan kerugian pada dari salah satu pihak karena

⁷ Salim H.S, *hukum kontrak & teknik penyusunan kontrak*, 2003, Sinar Garafika, Jakarta, Halaman 59.

⁸ Yahya Harahap, *pembahasan permasalahan dan penerapan kuhap*, 2005, sinar grafika hal. 60.

telah dilanggarnya perjanjian yang telah disepkati.⁹. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) berbunyi: “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”.

Adapun yang menjadi unsur-unsur terjadinya wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Telah terjadinya suatu perjanjian yang sah dimata hukum.
2. Adanya kesalahan baik dikarenakan kesalahan ataupun kelalaian.
3. Pastinya ada piha yang dirugikan.
4. Terdapat sanksi bagi pelaku wanprestasi.
5. Dapat dilakukannya pengalihan resiko
6. Adanya system ganti rugi.
7. Serta berkewajiban membayar biaya perkara apabila perkara sampai ke pengadilan atau jalir litigasi.

Wanprestasi juga sering terjadi pada perjanjian sewa-menyewa rumah NO 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru dimana wanprestasi yang dilakukan oleh pengewa rumah terhadap pemilik rumah sewa .wanprestasi atas perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut merupakan wanprtestasi dalam bentuk rusaknya barang dan fasilitas rumah sewa. Rusaknya barang seperti mesin

⁹ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*,2003, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, hlm 21

air dimana mesin air yang berada dirumah sewa tersebut merupakan salah satu fasilitas yang diberikan oleh pemilik namun karna kelalaian seorang penyewa barang tersebut rusak dan tidak diperbaiki dan diganti kembali. Selanjutnya pintu pagar yang ditabrak oleh penyewa rumah, ini juga menjadi tanggungan pemilik yang disebabkan oleh kelalaian penyewa dan pada akhirnya seorang penyewa terbutpun tidak mengganti atas pagar tersebut. Dinding juga menjadi barang yang dirusak oleh penyewa dimana dinding tersebut didicoret-coret oleh penyewa yang pada akhirnya pemilik selalu mengecat ulang dinding rumah sewanya tersebut.

wanprestasi yang dilakukan penyewa rumah tersebut tentunya menimbulkan kerugian bagi si pemilik rumah. Pada penelitian ini bertujuan untuk mencari jawaban serta pemecahan masalah kemudian juga akan disimpulkan berdasarkan rumusan masalah yang terdapat didalam penelitian ini yaitu :

B. Rumusan masalah

Penelitian yang dilakukan tentunya memiliki permasalahan dengan begitu , dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk wanprestasi yang terjadi antara penyewa dengan pemilik rumah sewa nomor 60 RT 0 RW 01 jalan cipta karya kota pekanbaru ?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian wanprestasi yang dilaukan antara penyewa dengan pemilik rumah sewa nomor 60 RT 0 RW 01 jalan cipta karya kota pekanbaru ?.

C. Tujuan dan manfaat penelitian

Penelitian pada prinsipnya haruslah mempunyai tujuan yang ingin dicapai, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk dapat mengetahui bentuk wanprestasi yang terjadi antara penyewa dengan pemilik rumah sewa nomor 60 RT 0 RW 01 jalan cipta karya kota pekanbaru.
3. Untuk dapat mengetahui bentuk penyelesaian wanprestasi yang dilakukan antara penyewa dan pemilik rumah sewa nomor 60 RT 0 RW 01 jalan cipta karya kota pekanbaru.

Penelitian dapat dikatakan menjadi sangat penting apabila menimbulkan manfaat bagi orang lain, adapun manfaat yang diharapkan atas penelitian ini adalah :

1. Manfaat teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya didalam keilmuan dibidang hukum terutama yang berkaitan dengan sengketa wanprestasi suatu perjanjian, khususnya sewa-menyewa. adapun hasil yang didapatkan dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi terhadap penelitian-penelitian lain yang masih berkaitan.
2. Manfaat praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat menimbulkan manfaat serta dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukum, terutama ilmu yang berkaitan dengan wanprestasi atas perjanjian yang dilaksanakan didalam sewa-menyewa

dan lebih spesifik lagi yaitu suatu ilmu perdata atas wanprestasi perjanjian yang dilakukan dalam sewa-menyewa rumah studi kasus diwilayah cipta karya kota pekanbaru. penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada pemilik rumah ataupun kepada orang-orang yang berniat untuk menyewa rumah agar dapat memudahkan penyewa dalam pemenuhan syarat untuk dapat dikategorikan layak atau tidaknya melakukan sewa-menyewa rumah kemudian diharapkan nantiya tidak ada lagi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa serta dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menyelesaikan sengketa atas wanprestasi yang terjadi dalam sewa-menyewa rumah.

D. Tinjauan pustaka

Penelitian tidak terlepas dari tinjauan pustaka dimana tinjauan pustaka itu sendiri mencakup hal-hal yang sangat mendasar yakni mencakup teori-teori dasar serta pendapat-pendapat terdahulu yang dijadikan sebagai kerangka dasar penelitian.

1. Teori Perjanjian sewa-menyewa.

Sewa menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata yang pada dasarnya mengacu pada asas

konsesualisme dimana pihak-pihak tersebut sepakat dan salah satu jenis perjanjian yang sering dijumpai ditengah-tengah masyarakat ¹⁰ .

- a. Kamus besar bahasa indonesia, sewa berarti “ pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa¹¹ .
- b. Yahya harahap sewa-menyewa adalah,” persetujuan bagi para pihak baik pihak yang menyewakan dan pidah penyewa dimana pihak pemberi sewa menyerahkan atas barang yang akan di sewakan kepada sipenyewa dan dinikmati sepenuhnya”.
- c. Yahya harahap tersebut kemudian J. Satrio menelaah bahwa :
 - 1) Perjanjian sewa-menyewa harus didasarkan dengan adanya persetujuan dari kedua pihak, adapun pihak-pihak tersebut yakni pihak yang memberikan sewa dan sipenyewa dimana pihak yang memberikan sewa atas suatu barang kepada sipenyewa dan penyewa harus membayar sejumlah harga sesuai dengan yang telah dipakati.
 - 2) Barang atau jasa yang diberken kepada sipenyewa diberikan kebebasan untuk menikmati atas barang tersbut dengan sepenuhnya.
 - 3) Penikmatan barang/jasa tersebut berlangsung pada waktu dan periode tertentu dan memberikan pembayaran sesuai dengan masa

¹⁰ R.Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian Dan Perikatan*,(1987,Pradiya Paramita,Jakarta), Halaman 53.

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia , Halaman 1057.

berlakunya penggunaan barang ataupun sesuai dengan yang telah disepakati.¹²

wiryono prodjodikoro , sewa-menyewa adalah pemberian atau penyerahan barang yang dimiliki oleh seseorang dan dipergunaan oleh orang lain yang nantinya pemilik akan memungut hasil atas barang tersebut dalam bentuk pembayaran uang sewa dari sang penyewa.¹³

2. Teori tanggung jawab hukum.

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori tentang suatu tanggung jawab subjek hukum maupun pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana yang berakibat memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.¹⁴ Bahasa Indonesia kata tanggung jawab sendiri diartikan yakni suatu keadaan dimana seseorang menanggung segala sesuatu yang terjadi dalam hal ini seseorang tersebut dapat dituntut apabila terjadi sesuatu, dapat disalahkan, diperkarakan dan lain sebagainya. Kata menanggung juga diartikan yakni sebagai ketersediaan memikul biaya, menjamin dan bersedia untuk melakukan kewajiban.¹⁵

Hans kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “tanggung jawab seseorang secara hukum atas suatu

¹² J.Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (1995, Citra Aditya Bakti, Bandung), Halaman.32.

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, 1981, sumur Bandung, Bandung, h. 49.

¹⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pres, Jakarta, hlm. 7.

¹⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1989 Balai Pustaka, Jakarta, hlm.899.

perbuatan tertentu dan dia juga memikul tanggung jawab hukum, subyek dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa “apabila melakukan suatu kesalahan yang kurang atas kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut sebagai kekhilafan (negligence); dan kekhilafan tidak jarang dipandang juga sebagai jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.” Hans Kelsen membagi tanggung jawab yang terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif yaitu seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban karena kesalahan yaitu seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yakni dimana seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.
5. Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggung jawab adalah suatu keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu liability (*the state of being liable*) dan responsibility (*the state or fact being responsible*).

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a. *Liability based on fault*, yakni beban pembuktian yang memberatkan sipenderita. seseorang akan berkewajiban untuk mengganti kerugian apabila ia benar-benar dapat membuktikan bahwa ia melakukan kesalahan, kemudian apabila ia terbukti tidak melakukan kesalahan maka ia tidak berkewajiban untuk mengganti atas kerugian. Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.
- b. *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.¹⁶

3. Penelitian terdahulu.

Praktik sewa-menyewa memang sering mengalami konflik dan permasalahan dan didalam penelitian ini membahas tentang masalah sewa-menyewa yang sebenarnya sudah di teliti terlebih dahulu oleh peneliti-peneliti lain yang topik penelitiannya juga tentang sewa-menyewa. Disini peneliti tidak menemukan penelitian yang sama persis dengan yang diliti dalam penelitian ini,

¹⁶ Koesnadi Hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, 1988, Gajah Mada University Press, Yogyakarta hlm.334-335.

tetapi peneliti berhasil menemukan penelitian-penelitian terdahulu yang sedikit berkaitan dengan judul penelitian ini, adapun penelitian terdahulu yang dimaksud adalah :

Skripsi pertama yakni skripsi dari eviyani maretha npm 8111414202 yang merupakan mahasiswi fakultas hukum universitas negeri malang tahun 2018 dengan Judul Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat (Studi Analisis Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment Di Kota Demak). Yang menjadi pembahasan didalam skripsi evi, ia membahas bahwa adanya wanprestasi didalam perjanjian sewa-menyewa alat berat dan tidak terpenuhinya hak-hak penyewa, kemudian didalam skripsi tersebut penulis juga meneliti terkait dengan adanya pelanggaran yang juga dilakukan oleh operator dan pihak penyewa. Jadi didalam skripsi tersebut bukan hanya membahas kerugian yang diderita oleh penyewa saja tetapi juga membahas pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa. Kemudian peneliti juga berusaha mengungkapkan latar belakang apa saja bentuk wanprestasi yang telah dilakukan.

Skripsi kedua yakni skripsi dari regina maya sherly npm: 13112679, yakni seorang mahasiswi dari fakultas hukum ekonomi syariah dari Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mobil Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus M 16 Renka, 16C Metro Barat) ”. jadi didalam skripsi ini peneliti membahas tentang wanprestasi sewa menyewa mobil yang dilakukan oleh penyewa mobil atau customer pada jasa penyewaan mobil yakni PT. M 16 Renka dimana peneliti

berupaya untuk mencari tau bagaimana PT. M 16 Renka menyelesaikan masalah wanprestasi tersebut.kemudian.

Skripsi ketiga yakni skripsi dari saudara Aan Setyawan NPM: C 100 040 034, merupakan seorang mahasiswa dari fakultas hukum Universitas Surakarta tahun 2009 dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Surakarta” dimana skripsinya, ia membahas terkait timbulnya masalah-masalah wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa maupun yang menyewakan rumah hingga permasalahan wanprestasi berlarut-larut hingga ke pengadilan dikarenakan permasalahan timbul dari perjanjian yang tidak ditulis dihadapan petugas hukum (notaris) sehingga didalam perjanjian yang dilanggar tidak menemukan titik terang.

Skripsi yang telah disebutkan diatas berbeda pula dengan penelitian ini yakni yang berjudul “Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah no 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru.” hal yang membedakan penelitian ini dengan penelitian diatas yakni terdapat perbedaan judul skripsi kemudian dalam hal objek permasalahannya yakni penelitian ini berfokus pada wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa rumah dan cara penyelesaian masalah atas permasalahan tersebut. Lalu tempat penelitiannya pun berbeda pula yakni peneliti memilih wilayah kelurahan cipta karya kota Pekanbaru sebagai tempat dilakukannya penelitian karena dianggap tempat ini sering terjadi permasalahan-permasalahan terkait dengan penelitian ini. Adapun perbedaan-perbedaan penelitian yang telah disebutkan tadi, sehingga memiliki hasil penelitian yang berbeda pula dengan hasil penelitian-penelitian diatas.

E. Konsep operasional.

Penulis berusaha memberikan pemahaman awal dengan membrikan judul penelitian guna menghindari adanya kesalahpahaman atas penelitian ini, sehingga peneliti memberikan arahan yakni sebagai berikut :

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: "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. wanprestasi menurut J satrio adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

Sewa menyewa dalam Buku III KUHPerdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

Rumah sewa adalah suatu jasa yang memberikan rumah sebagai tempat yang dapat dihuni atau ditinggali dengan dilakukannya perjanjian sewa-.menyewa terlebih dahulu ,dengan melakukan suatu pembayaran atas sewa atas rumah tersebut dalam suatu periode tertentu.

Pemilik rumah kontrakan adalah seorang yang mempunyai rumah dan bersedia menyewakan rumah yang ia miliki tersebut kepada orang lain dengan mendapatkan imbalan berupa pembayaran tertentu atas sewa yang dilakukan berdasarkan periode tertentu.

Penyewa rumah adalah seorang yang menyewa rumah dengan melakukan perjanjian sewa menyewa kost dengan pemilik pada periode tertentu dan membayar sesuai dengan kesepakatan antar pihak.

F. Metode penelitian.

Metode penelitian merupakan Pola yang teratur dan terpikir dengan dilakukan secara tersistem guna untuk mendapatkan suatu tujuan tertentu. Berkaitan dengan judul yang diangkat oleh peneliti guna mendapatkan hasil yang akurat dengan ini peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis penelitian.

Jenis serta sifat penelitian yang dipergunakan oleh peneliti merupakan termasuk penelitian empiris. Maksudnya, pada penelitian ini peneliti menggunakan fakta-fakta empiris yang merupakan perilaku manusia yang didapatkan menggunakan wawancara maupun dengan adanya hasil observasi yang didapatkan lapangan.¹⁷

2. Sifat penelitian.

¹⁷ Subekti Dan Galang, *Metode Penelitian Hukum*, (2018, Rajawali Press, Depok), Halaman 175

Sifat dari penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif , maksudnya peneliti melakukan pengamatan serta wawancara terkait hal-hal yang menyangkut masalah yang dibahas dalam penelitian ini, kemudian tahap seelanjutnya peneliti berupaya untuk menganalisis dan menggambarkan data awal yang telah didapatkan melalui wawancara hingga mendapatkan data akhir yang tepat serta jelas .

3. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah, kelurahan cipta karya RT 0 RW 01 kota Pekanbaru, provinsi Riau. Alasan dilakukannya penelitian dilokasi yang telah disebutkan tersebut dikarenakan maraknya kejadian serta masalah wanprestasi yang timbul di rumah sewa / rumah kontrakan yang disebabkan oleh oknum-oknum penyewa rumah yang melanggar perjanjian yang sudah disepakati, terlebih lagi diwilayah ini pula banyak tempat kontrakan rumah yang beredar luas .

5. Populasi dan responden.

Populasi merupakan keseluruhan suatu objek dari pengamatan atau dapat dikatakan sebagai objek dari penelitian. Sedangkan sampel merupakan salah satu bagian-bagian dari polusi. Populasi didalam penelitian ini adalah pemilik rumah sewa diwilayah kota pekanbaru,penyewa rumah , dan warga sekeliling didaerah pekarangan rumah kontrakan yang berada diwilayah kota pekanbaru.Metode yang digunakan oleh peneliti yakni dengan menggunakan metode sensus dan

purposive sampling guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian.

Metode purposive merupakan peneliti memilih dan menentukan siapa yang memenuhi kriteria sebagai narasumber yang akan dijadikan sebagai pulasi dan sempel dalam penelitian ini. Adapun pulasi dan responden yang telah didapatkan oleh , peneliti akan menguraikan dalam bentuk table dibawah ini :

Tabel 1.1
 Daftar Populasi dan Resonden

NO	Kriteria Populasi	Populasi	Responden	Keterangan
1.	ketua RT 0 RW 60 cipta karya kota pekanbaru	1	1	sensus
2.	Pemilik rumah sewa no 60 RT 0 RW 01 cipta karya kota pekanbaru.	1	1	sensus
3.	Peyewa atau penghuni rumah sewa NO 60 RT 0 RW 01 cipta karya kota peknabaru.	5	5	sensus
	Jumlah :	7	7	

Tahun :2020-2021

Table 1.1 yang telah peneliti sertakan diatas , dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik sensus. Dalam metode sensus peneliti melakukan wawancara kepada ketua RT diwilayah rumah tersebut dengan jumlah sebanyak 1 orang. Kemudian peneliti mengambil sampel sebanyak 1 orang pemilik rumah. Kemudian peneliti mewawancarai 5 penyewa rumah.

Penelian yang dilakukan oleh peneliti adalah menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan suatu data yang menjadi sumber utama penelitian yang didapatkan dengan melakukan wawancara kepada responden yang kemudian diolah oleh peneliti. data sekunder adalah data penunjang yang sangat berkaitan dan tidak dapat dipisahkan oleh data primer.

4. Alat pengumpulan data.

Ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum senantiasa tergantung berdasarkan alat pengumpulan data yang dilakukan, adapun alat dan pengumpulan data yang dapat dilakukan dengan studi lapangan. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan cara wawancara kepada narasumber. Wawancara merupakan suatu cara pengumpulan data dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan kemudian didalam penelitian ini peneliti menanyakan langsung kepada responden adapun responden dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti seperti pemilik rumah, penyewa rumah,, pertanyaan yang diberikan merupakan pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan langsung dengan pembahasan dari penelitian ini tujuan dari wawancara ini pada dasarnya yakni guna mendapatkan data yang akurat dan salah satu

pengambilan data yang mudah untuk diperoleh karna terjun langsung kepada responden.

5. Analisis data

Analisis data merupakan suatu kegiatan yang memfokuskan pada proses pengeloaan data yang telah diperoleh sebelumnya dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pada prinsipnya suatu analisis data dapat juga dikatakan sebagai tindak lanjut dari data yang telah diperoleh dengan menggabungkan data-data hasil wawancara, yang selanjutnya peneliti berusaha memaparkan hasil wawancara tersebut kedalam bentuk kalimat didalam penelitian ini. Dan adapun hasil yang telah didapatkan tadi akan dikaji dan dilihat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. Metode penarikan kesimpulan

Cara atau metode penarikan kesimpulan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode deduktif. Kata deduktif disini ialah adanya pola penarikan kempulan dari hal-hal umum menuju hal-hal khusus yang bersifat spesifik.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan umum perjanjian.

a) Pengertian perjanjian.

Hukum perdata mengenal BW atau (kitab undang-undang hukum perdata) yakni sebagai landasan dan dasar perundang undangan dalam lingkupan hukum perdata, Perjanjian sendiri diatur dalam buku ke III BW (Kitab undang-undang hukum perdata) dimana dalam BW itu terdiri atas tiga buku yakni buku I yakni mengatur ketentuan tentang orang, buku II memuat tentang hukum kebendaan , buku III memuat tentang perjanjian dan buku ke IV memuat tentang pembuktian dan daluarsa.

Perjanjian dalam bahasa belanda dikenal dengan sebutan *overeenkomst* dan suatu Perjanjian dimuat dalam pasal 1313 KUHperdata, Dalam bahasa inggris perjanjian dapat diartikan sebagai hukum “ *contract*” berasal dari bahasa inggris sedangkan dalam bahasa belanda disebut “*oveereenkomst*” yang dalam praktiknya di artikan sebagai hukum perjanjian hal ini juga di jelaskan didalam KUH Perdata yakni yang tertuang dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. BW sendiri menggunakan istilah kontrak dan perjanjian adalah hal yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku III BW yaitu: Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Secara sederhananya suatu perjanjian dapat diartikan sebagai pengikatan yaitu adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih demi suatu tujuan atau untuk

melakukan sesuatu atas dasar kesepakatan dengan melakukan kontak dan perjanjian. Subekti mengatakan, Perjanjian adalah: “Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal” sedangkan perikatan adalah: “Perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut”¹⁸

Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁹ pasal 1313 KUH Perdata yang dimasud yaitu adanya dasar kesepakatan dan perizinan oleh para pihak yang bersangkutan. Para ahli berpendapat bahwa berdasarkan redaksi pasal 1313 KUH Perdata yang mengatakan bahwa redaksi tersebut merupakan hal yang sangat umum dan arti dari pasal tersebut sangatlah luas sehingga sulit untuk dijelaskan secara khusus mengenai perjanjian itu sendiri, kemudian pada redaksi pasal tersebut juga dianggap kurang lengkap oleh para sarjanawan dan pakar hukum hal ini diperjelas dengan adanya kalimat “ satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya “ dan yang menjadi pendorong para sarjanawan yang mengatkan bahwa perjanjian dalam pasal 1313 KUH perdata sebagai pasal yang memiliki arti yang sangat luas yakni dengan adanya kata “perbuatan”. Kata perbuatan disini diartikan sebagai

¹⁸ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, 2005, Intermasa, Jakarta, hal. 1.

¹⁹ Munir Fuadly, *Konsep Hukum Perdata*, (2014, Rajawali Pers, Jakarta), Halaman 179.

perbuatan hukum (*zaakwaarneming*) atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).²⁰

Perjanjian dalam bahasa Indonesia diartikan juga sebagai kontrak tetapi pada kenyataannya kontrak itu digunakan dalam hal yang berkaitan dengan bisnis atau sesuatu yang bersifat komersial bahkan lebih dari hal-hal tersebut itulah mengapa perjanjian tidak dapat dikukuhkan sebagai perjanjian. Agus Yudha memberikan pendapat bahwa suatu perjanjian dan kontrak dapat diartikan suatu hal yang sama sejalan dengan ahli-ahli lain. Didalam perjanjian mempunyai kewajiban dimana para pihak memiliki peran dan wewenang yang sama yaitu adanya kewajiban yang harus ditunaikan berdasarkan kesepatan para pihak pembuat perjanjian dan pada akhirnya puncak dari suatu perjanjian melahirkan suatu hubungan hukum para pihak.

Perjanjian menurut R.Subekti yang mendefenisikan perjanjian yakni dimana salah satu pihak melakukan suatu ikatan perjanjian kepada pihak lain untuk melakukan suatu perbuatan maupun sesuatu hal tertentu". Menurut Prof. R Wirjono Prodjodikoro, yang merupakan seorang sarjanawan hukum yang mengatakan bahwa suatu perjanjian merupakan adanya hubungan hukum dimana seseorang berkewajiban melakukan suatu hal tertentu serta pihak lainnya memiliki hak untuk melakukan penuntutan atas perjanjian tersebut." Kamus besar bahasa Indonesia menjelaskan bahwa perjanjian merupakan adanya "persetujuan atau kesepatan antar kedua

²⁰ Ridwan khairandy, *hukum kontrak Indonesia: dalam perspektif perbandingan(bagian pertama)*,2013, Ctk I FH UII Press ,Yogyakarta,halaman 59.

pihak maupun lebih baik dalam bentuk lisan maupun tulisan, dimana masing-masing pihak bersepakat akan menjalankan dan mentaati apa yang telah diperjanjian tersebut²¹.

Kekuatan dari suatu perjanjian itu tergantung pada cara atau bagaimana suatu perjanjian itu dilakukan kemudian cara melakukan bahkan bentuk dari suatu perjanjian itu sendiri juga tergantung bagaimana dilakukan, ini menjadi hal memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukannya. kemudian dalam hal pembuktian suatu perjanjian akan lebih memiliki kekuatan hukum apabila suatu perjanjian dilakukan secara tulisan hal ini di harapkan menjadi barang bukti apabila terjadi sengketa didalam perjanjian itu sendiri. Pembuktian suatu perjanjian membedakan dua jenis yakni perjanjian konsesual (*consecual contract*) ataupun perjanjian rill (*real contract*).

b) Syarat sah perjanjian.

Perjanjian juga harus mencakup syarat-syarat sah perjanjian, hal ini tertuang jelas pada pasal 1320 KUH perdata yakni mengatur tentang syarat-syarat yang perlu dipenuhi untuk melakukan suatu perjanjian. Syarat-syarat tersebut antara lain:

1. Sepakat mereka untuk mengikat diri.

Syarat dalam perjanjian mengenal dengan adanya dua syarat dasar yaitu syarat subjek, dan syarat objek. syarat pertama ini merupakan syarat

²¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikthasar Indonesi Edisi Ketiga*, . 2005. Balai Pustaka. Jakarta : h. 458.

subjek, karna adanya sepakat dalam suatu perjanjian merupakan subjek. Dalam hal ini dengan adanya kata sepakat maka kedua belah pihak haruslah berdasarkan dengan rasa kebebasan dalam berkehendak. ²² tidak adanya penekanan dari pihak manapun yang dapat mengakibatkan “cacat” atas perjanjian tersebut. Cacat sendiri maksudnya ialah adanya hal-hal yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dianggap sah seperti yang tercantum dalam pasal 1321 KUH perdata yang mengatakan, ”tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kehilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan, Kehilafan.

Pasal 1322 KUH perdata yakni berkaitan dengan hakikat suatu bendanya, kehilafan ini tidak beresiko membatalkan suatu perjanjian sepanjang mengenai hakikat barang barang yang menjadi pokok yang diperjanjikan. Paksaan merupakan suatu hal yang menjadikan suatu perjanjian dapat menjadi kebatalan karna dasar dari suatu perjanjian dengan adanya kesukaelaan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Penipuan menurut pasal 1328 KUH perdata merupakan suatu pembatalan perjanjian karna adanya tipu muslihat yang dipergunakan suatu pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Seseorang dapat dikatakan sepakat apabila kedua belah pihak memberikan sepakatannya (*toestemming*) dan bila mana para pihak menghendaki terhadap apa yang mereka sepakati. Arti dari kesepakatan merupakan adanya kesesuaian pernyataan kemauan antar satu pihak dengan pihak yang lain, dimana kesesuaian yang dimaksud itu

²²Abd.Thalib, *Perkembangan hukum kontrak modern*, (2016, UIR Press, pekanbaru), hlm 139.

merupakan pernyataan, karena suatu kemauan itu tidak dapat dilihat/diketahui oleh orang lain. Lima cara kesesuaian pernyataan kemauan yakni dengan cara :

- a) Menggunakan bahasa yang jelas maupun tertulis.
- b) Menggunakan bahasa yang jelas secara lisan.
- c) Bahasa yang dapat diterima dan dipahami oleh pihak-pihak lainnya walaupun bahasanya kurang jelas, karena tidak jarang perbedaan cara penyampaian seseorang yang kurang sempurna sering menimbulkan makna lain.
- d) Dapat menggunakan bahasa isyarat asal para pihak dapat memahami apa yang dimaksudkan didalam perjanjian.
- e) Diam atau membisu asal para pihak dapat menerima.²³

Pada prinsipnya cara yang sering digunakan yakni dengan menggunakan bahasa yang jelas baik secara lisan maupun tulisan. Tujuan dipergunakannya bahasa yang jelas yakni untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan nantinya akan dijadikan alat bukti yang sah dan sempurna apabila muncul sengketa dikemudian hari.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian (subjek).

Kata sepakat telah terjadi antara kedua belah pihak maka syarat selanjutnya yang harus dipenuhi ialah adanya kecakapan dari pihak-pihak

²³ Sudikno Mertojusumo, *Mengenal Hukum, Liberty*, 1998. Yogyakarta.

yang akan melakukan perjanjian. Syarat ini juga menjadi syarat subjek karna berhubungan langsung dengan subjek perjanjian.pasal 1329 KUH perdata menyatakan bahwa pada dasarnya semua orang berha dan cakap untuk mengadakan suatu perjanjian sepanjang undang-undang telah menentukan sebaliknya.Arti cakap itu sendiri ialah orang yang dianggap sanggup dan mampu untuk mempertanggungjawabkan sesuatu yang telah disepakatinya. Pada pasal 1330 KUH perdata menentukan orang-orang yang tidak cakap dalam melakukan suatu perjanjian :

1. Orang yang belum dewasa.

Seseorang dikatakan sebagai belum dewasa menurut Pasal 330 KUH perdata terkait kriteria orang-orang yang belum dianggap dewasa yakni seorang yang umurnya belum mencapai 21 tahun serta belum menikah , tetapi dengan perkembangannya berdasarkan pasal 47 dan 40 UU NO 1 tahun 1974 kini seseorang dikatakan dewasa apabila orang tersebut sudah berusia 18 tahun dan tidak lagi dibawah kekuasaan orang tua atau walinya.

2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

Pasal 433 KUH perdata menjelaskan yakni orang-orang yang disebut sebagai oarang yang berada dibawah pengampuan adalah orang-orang yang selalu dalam keadaan dungu,sakit otak atau gelap mata dan orang yang berboros. Orang-orang tersebut berdasarkan (pasal 433 KUH perdata) tidak diperkanankan untuk melakukan suatu perjanjian karna undang-undang menganggap mereka-mereka tidak

dapat mempertanggungjawabkan atas apa yang telah diperjanjikan dengan pihak lain. Dan apabila orang-orang tersebut akan melaksanakan suatu perjanjian maka, harus diwakilkan oleh orang tuanya atau pengampunya.

3. Suatu hal tertentu/objek perjanjian(*onderwerp der overeenkoms*).

Perjanjian haruslah memiliki objek sesuatu yang dijadikan sebagai perjanjian, pasal 1313 KUHperdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok berbentuk suatu benda (*zaak*). *Zaak* sendiri istilah dari bahasa belanda. J.Satrio mengatakan bahwa suatu hal tertentu ini yakni yang dianggap sebagai objek prestasi perjanjian. Prestasi yang dimasud dibagi dalam beberapa perbuatan positif adan negative, prestasi ini terdiri dari: 1.Memberi sesuatu;2.Berbuat sesuatu dan; 3.Tak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUH perdata).

Objek adalah sesuatu yang dapat dimiliki, dialihkan baik yang berwujud ataupun tidak berwujud, baik yang dapat bergerak maupun yang tidak dapat bergerak bahkan sesuatu yang memiliki nilai atau tidak sama sekali memliki nilai secara ekonimi. Pada dasarnya suatu objek perjanjian tergantung dari para pihak yang melakukan suatu perjanjian dan sepanjang perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan serta undang-undang yang berlaku.

4. Sesuatu sebab yang halal (*geoorloofdeOorzaak*).

Undang-undang tidak memberikan defenisi serta pemahaman perihal kata sebab-musabab sesuatu terjadinya perjanjian, tetapi para hakim menguji bahwa suatu perjanjian yang halal maksudnya perjanjian yang dilakukan tidaklah melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1335 s.d 1337 KUH Perdata). Perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan,kesusilaan baik, dan ketertiban umum maka suatu perjanjian tersebutdi anggap cacat dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Kecacatan yang terjadi didalam suatu perjanjian dimungkinkan para pihak-pihak yang merasa dirugikan untuk membatalkan perjanjian yang dilakukan.

Syarat-syarat tambahan dalam melakukan suatu perjanjian yakni berlaku bagi seluruh jenis perjanjian sebagai mana yang disebut dalam pasal 1313 ayat 3 dan pasal 1339 KUH Perdata. menurut hukum perdata indonesia syarat kesepakatan kehendak dianggap tidak terpenuhi apabila terjadi:²⁴ 1.Paksaan;2.Penipuan;3.Kesilapan.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, yakni suatu perjanjian melibatkan langsung pihak-pihak didalamnya ,sedangkan syarat kedua dan keempat merupakan syarat objektif dikarenakan melibatkan objek didalam perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi maka suatu perjanjian tersebut dapat untuk batalkan. Apabila suatu

²⁴ Munir Fuadly, *Konsep Hukum Perdata*,(Jakarta, Rajawali Pers,2014), Halaman 329.

perjanjian telah terjadi maka salah satu pihak dapat melakukan pembatalan kepengadilan untuk pembatalan perjanjian yang telah terlaksana tersebut. namun apabila para pihak tetap sepakat dan melanjutkan maka perjanjian tersebut tetap sah dan bila mana syarat ketiga dan empat tidak dilaksanakan maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau tidak dianggap pernah ada.

3. Asas – asas hukum perjanjian.
 - a. Asas –asas perjanjian menurut KUH perdata.

Asas merupakan prinsip dasar, begitu juga dengan asas perjanjian, yakni merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian yakni mempunyai peran yang memberikan gambaran mengenai latar belakang ataupun cara berfikir yang mendasari suatu hukum perjanjian. Asas hukum merupakan dasar atau landasan yang paling luas lahirnya suatu peraturan hukum sehingga dapat dikatakan bahwa suatu peraturan perundang-undangan dapat dikembalikan kepada asas-asasnya,²⁵ Asas sendiri berfungsi sebagai pedoman arahan kemana hukum itu dijalankan.

Satjipto rahardjo, asas hukum diartikan sebagai *basic truth* atau kebenaran asasi , karena dengan asas-asas hukum suatu etnis dan sosial dalam masyarakat dipertimbangkan kedalam hukum, dengan demikian suatu asas hukum merupakan sumber yang menghidupi nilai-nilai etnis dan sosial dalam masyarakat. Asas-asas hukum ini difungsikan sebagai pedoman atau arahan kemana hukum akan dijalankan apabila

²⁵ Johanees Ibrahim Dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Dalam Perseps Manusia Modern*, 2007, Refika Adimata, Bandung, Halaman 50.

menghadapi kasus-kasus sulit. Hukum perjanjian mengenal lima asas penting yaitu :

- 1) Asas kebebasan berkontrak (freedom of contract).

Pasal 1338 ayat (1) KUH perdata yang berbunyi “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini pada dasarnya memberikan kebebasan kepada siapapun untuk melakukan suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Bebas disini juga yaitu bahwa suatu perjanjian berhak untuk memilih siapa pihak yang akan melangsungkan perjanjian, kebebasan untuk memilih kuasa dari perjanjian, kebebasan untuk memilih dan menentukan objek dari perjanjian, kebebasan untuk memilih dan menentukan bentuk suatu perjanjian dan kebebasan untuk menerima atau mengimpang ketentuan perundang-undangan yang sifatnya opsional (aanvullend optional).²⁶ Latar belakang adanya asas kebebasan berkontrak ialah adanya paham individualisme dimana paham ini muncul pada zaman Yunani kemudian berlanjut oleh kaum Epicuristen dan pada saat itu berkembang sangat pesat pada zaman *renaissance* oleh Hugo de Grotius, Thomas Hobbes, John Locke dan Rousseau.

Teori *laissez faire* yang berpendapat bahwa *invisible hand* akan menjamin berlangsungnya persaingan yang bebas. Paham

²⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *kebebasan berkontak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit perjanjian kredit bank di Indonesia*, 1993, Intitute Banker Indonesia, Jakarta, halaman 147.

individual diharapkan dapat mendorong golongan kuat (ekonomi) yang nantinya akan menguasai golongan lemah (ekonomi). Golongan lemah akan berada dalam genggamannya golongan kuat dan menjadi penentu letak kedudukan kaum lemah. Akhir abad ke 19, dengan adanya dorongan paham etis dan sosialis kemudian paham individualism tidak lagi dipergunakan yakni seja berahirnya perang dunia ke II. Paham ini lebih mendapatkan perlindungan dan pemerintah sebagai pemangku kepentingan umum dengan menjaga keseimbangan individu dan kepentingan masyarakat.

2) Asas konsensualisme (*concensualism*).

Asas konsensualisme diartikan sebagai kesepakatan, dimana suatu perjanjian pada dasarnya cukup dengan adanya kata sepakat para pihak. Untuk terjadinya suatu persetujuan kesepakatan perjanjian itu tentunya juga memiliki persyaratan-persyaratan yang sah menurut hukum. Asas konsensualisme merupakan penentu bahwa adanya perjanjian yang sudah dilaksanakan antara dua orang atau lebih yang telah mengikat diantara keduanya sehingga melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, suatu perjanjian dapat disebut sepakat atau konsensus dimana orang tersebut telah mencapai kesepakatan walaupun kesepakatan dilakukan dengan lisan semata.²⁷

Asas konsensualisme ini terdapat pada pasal 1320 ayat (1) KUH perdata, pasal tersebut yang menentukan syarat-syarat suatu perjanjian

²⁷ Selvi Harvia Santri, *Prinsip Utmost Good Faith Dalam Perjanjian Asuransi Kerugian*, *Uir Law Review*, Volume 01, Nomor 01, April 2017, halaman 80.

antar kedua belah pihak. Asas konsensualisme berasal dari gagasan hukum romawi dan hukum Jerman. Hukum Jerman tidak mengetahui asas konsensualisme melainkan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil sendiri diartikan yakni suatu perjanjian yang dibuat dan dijalankan secara nyata sedangkan yang dimaksud sebagai perjanjian formal adalah sebuah perjanjian yang telah ditetapkan bentuknya yakni tertulis (bersifat akta otentik ataupun akta dibawah tangan).

Hukum romawi mengenal adanya istilah *contractus verbis* dan *contractus innominat*, yakni artinya bahwa suatu perjanjian akan terjadi setelah ditentukannya bentuk dari suatu perjanjian. Dalam KUH perdata asas konsensualisme yakni asas yang kaitannya dengan bentuk perjanjian.

3) Asas kepastian hukum (*Asas pacta sunt servanda*).

Pasal 1338 ayat (1) KUHP perdata “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pasal ini para pihak harus mentaati apa yang telah disepati bersama kemudian pada pelaksanaannya jika terjadi sengketa, para hakim berhak untuk memaksa agar pihak yang melanggar perjanjian untuk dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan bahkan para hakim berhak untuk meminta penggantian kerugian kepada pihak yang melanggar perjanjian . Putusan hakim ini dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian memiliki

jaminan kepastian hukum, dan secara tidak langsung memiliki perlindungan hukum.

Asas *pacta sunt servanda* berawal dari hukum gereja, dimana dalam hukum gereja mengenal adanya sumpah didalam melaukan suatu perjanjian kemudian sumpah tersebut dijadikan persetujuan para pihak dalam berjanji.perjanjian yang telah dipaati melalui sumpah merupakan perbuatan yang sakral dan bersifat keagamaan. Sejalan dengan kemajuan jaman kini asas *pacta sunt servanda* dimaknai sebagai *pactum*, yakni bahwa suatu sepaat tidak diperlukan dengan adanya suatu sumpah dan tindakan formalitas lainnya.sedangkan *nudus pactum* cukup dengan sepaat saja.

4) Asas itikad baik (*Goede Trouw*).

Itikad baik dalam bahasa belanda disebut dengan *te goeder trouder* yakni diterjemahkan sebagai kejujuran, dimana kejujuran inipun dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu : (1) itikad baik dimana waktu mengadakan perjanjian ; dan (2) itikad baik pada watu pelaksanaan hak serta kewajiban itu dilakukan sesuai dengan yang diperjanjikan.²⁸ Pasal 1338 ayat (3) KUH perdata yang menyebutkan bahwa suatu pperjanjian haruslah dilasankan dengan itikad biak. perjanjian yang telah dilakukan dapat dikatakan telah terlasana dengan adanya itikad baik atau tidak tercermin dari perbuatan-perbuatan nyata para pihak yang melangsungkan perjanjian tersebut, meskipun suatu itikad baik

²⁸ Wirjono prodjikoro, *azas-azas hukum perdata cetakan 7,1979*,sumur bandung,bandung, halaman 56.

merupakan sifat yang subjektif yang terletak pada hati nurani manusia tetapi juga dapat diukur secara objektif. Asas itikad baik dapat dibedakan dalam dua macam yakni, itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak.

5) Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menetapkan seseorang membuat perjanjian semata-mata hanya untuk keperluan perseorangan saja. Asas ini dapat dilihat dari asas 1315 dan pasal 1340 KUH perdata: “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal diatur dalam pasal 1317.” Asas kepribadian ini berarti suatu perjanjian hanya akan mengikat oleh para pembuat perjanjian saja secara personal dan tidak akan mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatan atas perjanjian tersebut.

Perjanjian yang telah disusun oleh para pihak tentunya pasti mencakup identitas dari subjek hukum yakni yang terdiri dari nama, tempat, umur, tempat domisi, dan kewarganegaraan. Disamping kelima asas yang telah disebutkan di atas, lokakarya hukum perdata hukum perdata oleh badan pembinaan hukum nasional, yakni departemen kehakiman tertanggal 17-19 Desember tahun 1985 telah

berhasil merumuskan 8 asas hukum perikatan nasional yaitu : asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas perlindungan.

1. Asas kepercayaan.

Kepercayaan haruslah ditumbuhkembangkan apabila mengadakan suatu perjanjian oleh kedua belah pihak dimana masing-masing pihak akan melakukan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Tanpa adanya kepercayaan maka suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan dan dengan adanya kepercayaan inilah suatu perjanjian akan memiliki kekuatan yang mengikat dan dijadikan undang-undang bagi sipembuat perjanjian.

2. Asas persamaan hak.

Asas ini diartikan yakni adanya kesetaraan hak antara pihak yang satu dengan yang lain didalam suatu perjanjian. Tidak ada pembeda baik perbedaan derajat, jabatan, warna kulit, bangsa, kepercayaan dan lain-lain.

3. Asas moral.

Zaakwarneming yakni seseorang seorang yang melaukan suatu perjanjian melakukan perbuatan dengan sukarela atau tulus (moral) yakni mempunyai kewajiban untuk meneruskan atau menyelesaikan perbuatannya.

4. Asas kepatutan.

Asas yang menentukan suatu ketentuan-ketentuan dari isi suatu perjanjian.

5. Asas kebiasaan. Kebiasaan-kebiasaan juga dijadikan suatu asas didalam suatu perjanjian.

6. Asas kepastian hukum.
perjanjain haruslah memiliki kekuatan hukum dimana suatu perjanjian yang nantinya akan dijadikan undang-undang.

7. Asas keseimbangan. Asas ini dimaksudkan untuk mewujudkan perlindungan serta keadilan bagi para pihak.

8. Asas perlindungan.

Kepentingan perjanjian yang telah mengikat haruslah dilindungi oleh para pihak yang terlibat didalam perjanjian.

4. Subjek dan objek perjanjian.

a. Subjek perjanjian.

Subjek hukum terdiri dari dua unsur yakni manusia atau orang dan badan hukum, itulah mengapa manusia dan badan hukum dapat melakukan suatu perjanjian. Namun subjek hukum yang dimaksud haruslah dapat dikatakan cakap hukum.

1. Subjek perjanjian berupa manusia (orang).

Menurut R.subekti berpendapat subjek perjanjian yakni :

- a) Orang yang melaksanakan perjanjian haruslah cakap dan sanggup atas perjanjian tersebut.

b) Perjanjian yang diadakan haruslah didasarkan pada kebebasan, artinya tidak ada keterpaksaan dari pihak manapun, tidak ada kekhilafan maupun penipuan.

2. Badan hukum.

Badan hukum merupakan perkumpulan orang-orang yang tercipta oleh hukum. Badan hukum berhak untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sama seperti manusia, kemudian adapun persetujuan dari suatu perjanjian dapat dilakukan melalui perantara orang sebagai pengurusnya. Badan hukum sendiri dibedakan menjadi dua yakni : 1).badan hukum public dimana badan hukum ini didirikan untuk keperluan serta kepentingan public dan orang banyak. Contohnya seperti Bank Indonesia dan perusahaan-perusahaan Negara lainnya. (*publiek recht person*); dan 2).

Badan hukum privat (*privat recht person*) yakni badan hukum yang didirikan hanya untuk kepentingan orang didalam badan hukum itu sendiri dan keuntungan yang didapat juga diperuntukkan untuk anggota-anggota didalamnya yang bergerak dibidang sosial,pendidikan, ilmu pengetahuan dengan didasarkan hukum yang sah . Contohnya seperti perseroan terbatas (PT), koperasi,dan badan amal.

b. Objek perjanjian.

Objek perjanjian haruslah dapat ditentukan baik barang tersebut telah ada atau yang ada nanti. Adapun barang yang dijadikan objek perjanjian antara lain :

- 1) Barang yang dapat diperdagangkan (pasal 1332 KUH perdata)
- 2) Barang yang dapat ditentukan jenisnya.
- 3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari.

Adapun beberapa objek barang yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian yakni sebagai berikut :

- 1) Barang diluar perdagangan (contoh persenjataan resmi yg digunakan oleh Negara).
- 2) Barang yang dilarang oleh undang-undang (seperti narkoba)
- 3) Warisan yang belum diberikan atau belum terbuka.

Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa subjek yakni perjanjian ialah orang ataupun pihak yang akan melaksanakan perjanjian sedangkan objek perjanjian merupakan suatu hal yang diperjanjikan para pihak.

5. Unsur perjanjian.

a. Unsur Essensilia.

J.satrio mengatakan bahwa suatu perjanjian diharuskan adanya unsur essensial, dimana unsur ini juga mengandung klausula halal

hingga tidalah ada suatu perjanjian tanpa adanya unsur ini.²⁹ Perjanjian yang dimaksud dalam perjanjian ini yakni perjanjian pada umumnya ataupun perjanjian berjanjian bernama dan tidak bernama.

Pasal 1320 KUH perdata yang menyebutkan bahwa unsur essensilia yang menjadikan adanya perjanjian berdasarkan secara umum adalah :

1. Sepakat para pihak
2. Adanya para pihak.
3. Adanya objek perjanjian.
4. Adanya kalusula yang halal.

b. Unsur naturalia.

Unsur ini merupakan unsur yang telah diatur oleh undang-undang. Unsur ini juga merupakan unsur yang harus ada didalam kontrak, sehingga apabila para pihak tidak mengaturnya maka undang-undang telah mengaturnya.

c. Unsur accidentalia.

Unsur accidentalia merupakan unsur pokok didalam perjanjian, jika tanpa adanya unsur ini maka suatu perjanjian tidak ada. Unsur ini tidak boleh diabaikan karena suatu perjanjian harus mengandung suatu ketentuan tentang prestasi para pihak.

f. pengaturan hukum perjanjian.

²⁹ Satrio J, *hukum perikatan “ perikatan yang lahir dari perjanjian”*, buku I, 1995, Bandung, PT. Citra Aditiya Bakti. Halaman 67.

Hukum perjanjian dijelaskan dalam buku ke kitab undang-undang hukum perdata (KUH perdata) yakni dengan cakupan 18 BAB dan 631 pasal. Pasal tersebut dimulai dari pasal 1233 kitab undang-undang hukum perdata sampai pasal 1864 kitab undang-undang hukum perdata.

Buku III kitab undang-undang hukum perdata mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. Perikatan pada umumnya (pasal 1233 sampai pasal 1312 kitab undang-undang hukum perdata) adapun yang diatur dalam pasal-pasal ini yakni meliputi sumber dari perikatan, prestasi, penggantian harga, rugi, bunga, dan jenis-jenis perikatan.
2. Perikatan yang timbul dari perjanjian (pasal 1313 sampai 1351 kitab undang-undang hukum perdata) adapun cakupan pada pasal ini yaitu ketentuan umum, syarat sah perjanjian, akibat dari perjanjian, dan pemahaman perjanjian.
3. Hapusnya perikatan (pasal 1381 sampai pasal 1456 kitab undang-undang hukum perdata)
4. Jual beli (pasal 1457 sampai pasal 1540 kitab undang-undang hukum perdata) yakni mencakup tentang : kewajiban penjual dan pembeli , ketentuan umum, hak membeli kembali, jual beli piyutang dan lain-lain.
5. Tukar-menukar (pasal 1541 sampai pasal 1546 kitab undang-undang hukum perdata).

6. Sewa-menyewa (pasal 1548 sampai pasal 1600 kitab undang-undang hukum perdata) yakni mencakup tentang ketentuan umum, aturan yang mencakup penyewaan rumah dan tanah,dan aturan khusus terkait aturan rumah dan perabotan rumah.
7. Persetujuan atas pekerjaan (pasal 1601 sampai pasal 1617 kitab undang-undang hukum perdata) yakni mencakup tentang ketentuan umum, kesepakatan para buruh, kewajiban buruh dan majikan, dan berakhirnya perikatan perjanjian kerja.
8. Persekutuan (pasal 1618 sampai pasal 1652 kitab undang-undang hukum perdata) yang mencakup tentang ketentuan umum,persekutuan dengan pihak ketiga, dan berakhirnya persekutuan.
9. Badan hukum (pasal 1653 sampai pasal 1665 kitab undang-undang hukum perdata).
10. Hibah (pasal 1666 sampai pasal 1693 kitab undang-undang hukum perdata)..
11. Penitipan barang (pasal 1694 sampai pasal 1753 kitab undang-undang hukum perdata) yang mencakup tentang : penitipan barang pada umumnya, ,macam-macam penitipan, penitipan sejati,sekestrasi dan macamnya.
12. Pinjam pakai (pasal 1740 sampai pasal 1753 kitab undang-undang hukum perdata) mengatur ketentuan meliputi : ketentuan umum,

kewajiban orang yang menerima pinjaman, dan kewajiban orang yang meminjamkan.

13. Pinjam-meminjam (pasal 1754 sampai pasal 1769 kitab undang-undang hukum perdata) yang mengatur ketentuan tentang pengertian pinjam meminjam, kewajiban orang yang meminjam dan yang meminjamkan dan meminjam dengan bunga.
14. Bunga tetap ataupun abadi (pasal 1770 sampai pasal 1773 kitab undang-undang hukum perdata).
15. Perjanjian untung-untungan (pasal 1774 sampai pasal 1791 kitab undang-undang hukum perdata) yang mengatur tentang : pengertiannya, persetujuan bunga cagak hidup dan akibatnya, perjudian, dan pertaruhan.
16. Pemberian kuasa (pasal 1792 sampai pasal 1819 kitab undang-undang hukum perdata) yang mencakup tentang pemberian kuasa, sifatnya, kewajiban pemberi kuasa, macam-macam kuasa, dan berakhirnya kuasa.
17. Penanggung utang (pasal 1820 sampai pasal 1850 kitab undang-undang hukum perdata) yang mencakup tentang sifat penanggupan, kensekuensi penanggungan.
18. Perdamaian (pasal 1851 sampai dengan pasal 1864 kitab undang-undang hukum perdata).

B. Tinjauan umum wanprestasi.

Perikatan antar masing-masing pihak yang telah dilaksanakan haruslah dipatuhi dan dilaksanakan sebagai salah satu bentuk prestasi. Suatu prestasi sering kali disertai juga dengan tanggung jawab (*liability*), dimana timbulnya kewajiban seorang penyewa untuk melaksanakan kewajibannya sebagai salah satu bentuk jaminan yakni dengan mempertaruhkan berupa harta kekayaan miliknya terhadap salah bentuk tanggung jawab prestasinya kepada seseorang yang pemberi sewa, itulah mengapa suatu prestasi merupakan keharusan yang wajib dilaksanakan didalam suatu perikatan³⁰. Pasal 1113 dan pasal 1132 KUHperdata yang menyebutkan bahwa,” semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tida bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan tersebut disebut sebagai jaminan umum.

Kitab undang-undang hukum perdata membedakan anatara perikatan yang lahir dari suatu perjanjian dengan suatu perikatan yang lahir dari undang-undang, dimana maksud dari suatu perikatan yang lahir dari perjanjian yakni dimana suatu perikatan tersebut memang dikehendaki oleh piha-pihak pembuat perjanjian karna perikatan tersebut memang dilasanakan memang seseuai hasil kesepakatan masing-masing pihak, sedangkan yang dimaksud suatu perikatan suatu perikatan yang lahir dari undang-undang yakni adanya hubungan hukum yang memang telah

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, FH USU ,1990,Medan, Halaman 8.

ditentukan oleh undang-undang terlepas para pihak menghendainya atau tidak.

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yakni *wanprestatie* yang artinya “ prestasi buruk”. R.subekti mengatakan bahwa wanprestasi yaitu “ apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikkannya, maka dikatakan ia melaukan “wanprestasi “, ia alpa atau lalai” atau ingkar janji. Ia melanggar perjanjian , bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tida boleh dilakukannya”. Apabila sipenyewa tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada penyedia sewa itulah yang disebut wanprestasi, suatu wanprestasi dapat berupa kelalaian atau kelapaan atas perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi karena dua hal yakni :

- 1) Kesengajaan, dimana seseorang yang dengan niat dan lakukan berdasarkan kehendak si tergugat.
- 2) Kelalaian, dimana seorang tergugat yang tidak akan menyangka suatu akibat tersebut akan muncul.

Seorang penyewa diwajibkan untuk mengganti kerugian secara penuh berdasarkan isi perjanjian apabila suatu perbuatan wanprestasi tersebut dilakukan dengan secara sengaja, Kelalaian seorang tergugat dapat dikategorikan dalam beberapa macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tida sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang telah diperjanjikan, tetapi terlambat;

- 4) Melakukan sesuatu dimana menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Kelalaian atau kealpaan yang telah dilakukan oleh siberhutang atau debitur dapat diberi ancaman berupa sanksi ataupun hukuman. Sanksi yang akan diterima apabila melakukan wanprestasi atas suatu perjanjian yaitu :

- 1) Membayar kerugian kepada kreditur atau singkatnya ganti rugi;
- 2) Dapat melakukan pembatalan perjanjian atau disebut dengan pemecahan perjanjian;
- 3) Dilakukannya peralihan resiko
- 4) Berkewajiban membayar perkara apabila penyelesaian masalah hingga ke pengadilan oleh hakim.

Sri Soedewi Masychoen Sofwa kemudian memberikan penjelasan bahwasanya seseorang ditentukan telah melakukan wanprestasi apabila telah terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Perbuatan yang telah dilakukan tersebut dapat disesalkan.
- 2) Peristiwa tersebut dapat diduga terlebih dahulu yang sifatnya objektif maupun subjektif. Objektif sendiri yaitu dimana seseorang dapat melihat dan menduga bahwa keadaan tersebut akan terjadi dan subjektif yakni dimana seorang ahli yang dapat menilai dan menduga hal tersebut akan terjadi.³¹

³¹ Sri Soedewi Macyshoen Sofwan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1983 Halaman 26.

- 3) Dapat diminta pertanggungjawabannya atas perbuatan yang telah dilakukannya, artinya seorang tersebut tidak gila dan sehat dalam ingatannya.

Subekti mengatakan bahwa suatu penggantian kerugian didefinisikan yakni sebagai berikut :

“ ganti kerugian sering diperinci dalam tiga unsur yaitu : biaya,rugi,dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah satu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur”³².

Penggantian kerugian yang dituntut oleh kreditur pada dasarnya kerugian dalam sejumlah uang, itulah mengapa biasanya suatu penggantian kerugian di lakukan dengan pembayaran dalam bentuk uang sebagai wujud dari penggantian keruguan tersebut.

R.setiawan menentukan bahwa tolak ukur penggantian kerugian dilakukan sebagai berikut :

- 1) Dalam bentuk objektif, yakni dilakukan penelitian berapa kerugian yang diderita oleh kreditur.
- 2) Keuntungan yang akan diperoleh karena adanya perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan.

³² Subekti,*Op.Cit*, Halaman 47.

Penggantian kerugian karena wanprestasi menurut pandangan Abdulkadir Muhamad mengatakan bahwa haruslah ada satu teguran yang baik kepada debitur yang ditulis, baik berupa surat perintah maupun akta-akta sejenisnya.³³ Pasal 1243 KUHperdata menyebutkan yang terkait dengan adanya teguran atas suatu penganggantian kerugian yaitu :

“penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya, masih tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat tenggat waktu yang telah dilampaukannya”.

Pembayaran ganti kerugian atas wanprestasi tidaklah serta merta langsung dibebankan kepada seseorang melainkan apabila seorang tersebut telah menerima teguran untuk disegerakan melaksanakan kewajibannya sebagai kreditur sebagaimana yang telah dijelaskan pada pasal 1243 KUHperdata diatas. Wanprestasi (kelalaian) memiliki akibat-akibat penting dimana tentunya harus ditetapkan terlebih dahulu apakah siberhutang melakukan wanprestasi ataupun kelalaian. hal ini dijadikan sebagai alat penentu apakah seseorang dikatakan melakukan lalai atau alpa. Cara untuk memberikan peringatan kepada kreditur , dan kemudian ia tidak melaksanakan teguran tersebut maka dirinya dianggap lalai. Hal inipun dijelaskan pada pasal 1238 KUHperdata yang berbunyi :

³³ Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, 1992, Bandung.

“Si berhutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintyah dan dengan sebuah akta sejenis itu telah dikatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, menetapkan bahwa siberhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Pasal diatas dapatlah disimpulkan bahwasanya bila seorang tersebut telah diberikan teguran atas tindakan yang ia lakukan, namun dirinya tidak menghiraukan atas teguran tersebut untuk segera melaksanakan prestasinya maka ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan hal tersebut dapat dilakukan pemberian sanksi-sanksi terhadap dirinya sebagaimana yang telah disebutkan diatas yakni ganti rugi atau pembatalan perjanjian maupun pengalihan resiko. Hak-hak kreditur atas ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh debitur yaitu :

- 1) Hak untuk menuntut pemenuhan atas perikatan.
- 2) Hak menuntut putusan perikatan, bila mana perikatan tersebut merupakan perikatan timbal balik/ menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*).
- 3) Hak untuk ganti kerugian (*schade vergoeding*).
- 4) Hak untuk pemenuhan berupa ganti kerugian .
- 5) Hak untuk pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

C. Tinjauan umum penyelesaian sengketa.

1. Pengertian sengketa.

Kamus besar bahasa Indonesia menjelaskan bahwa suatu sengketa dapat diartikan yakni 1) adanya suatu perbedaan pendapat ; pertengkar; perbantahan; 2) pertikaian; perselisihan, 3) perkara (dalam cakupan pengadilan). Nurnianingsih Amriani mendefenisikan sengketa yaitu adanya perselisihan antar para pihak didalam suatu perjanjian dimana telah terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak atas suatu perjanjian yang telah disepakati, Sedangkan menurut pendapat oleh Takdir Rahmadi, sengketa adalah keadaan dimana adanya perbedaan atau saling selisih paham yang sifatnya factual atau dapat diartikan yakni perselisihan tersebut dilihat dari persepsi mereka saja.

Sengketa pada dasarnya yaitu suatu kondisi dimana pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, kemudian pihak yang merasa dirugikan tersebut melaporkan kepada pihak kedua. Poin utama sengketa yaitu adanya perbedaan pendapat yang berakibat timbulnya sengketa tersebut. Dalam cakupan hukum kontak sengketa diartikan yakni adanya perselisihan antar para pihak yang telah melakukan kesepakatan yang telah dimuat dalam satu kontak. Hingga pada akhirnya suatu wanprestasi dapat juga dikatakan sebagai suatu sengketa yang dilakukan oleh pihak-pihak

atas tidak terlaksananya perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang melahirkan kerugian kepada pihak yang satunya lagi.³⁴

Sengketa yang timbul merupakan keharusan yang wajib untuk diselesaikan agar nantinya perselisihan tersebut tidak berkepanjangan dan akan melahirkan keadilan bagi serta kepastian hukum bagi seluruh para pihak. secara garis besar bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan lembaga litigasi (melalui jalur pengadilan), dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (diluar pengadilan).

2. Penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa dapat untuk dilakukan dengan dua cara yaitu dengan melalui litigasi (melalui pengadilan), atau penyelesaian sengketa melalui jalan non litigasi (diluar pengadilan).

a) Penyelesaian sengketa secara litigasi.

Peraturan perundang-undangan tidak ada yang memberikan definisi secara jelas terkait dengan litigasi, namun jika dilihat dalam pasal 6 ayat 1 UU 30 tahun 1999 tentang Arbitrase yang pada intinya mengatakan bahwa suatu sengketa perdata dapat untuk diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasari dengan itikad baik dan mengenyampingkan penyelesaian secara litigasi pengadilan negeri. Dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa penyelesaian perselisihan dapat diselesaikan melalui pengadilan yang pada dasarnya pihak-pihak yang bersengketa sama-sama memiliki hak serta kewajiban

³⁴ Nurnianingsih Amriani, *Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Dipengadilan*, 2012, Jakarta, PT, Raja Grafindo Persada. Halaman 12.

untuk mengajukan gugatan ataupun membantah gugatan melalui jawaban.

Menurut Dr, Frans Hendra Winarta, S.H.,M.H. yang ia tulis dalam bukunya yang berjudul hukum penyelesaian sengketa yang mengatakan bahwa penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi adalah penyelesaian yang secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energy, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi ini meletakkan para pihak yang saling berlawanan antara satu dengan yang lain dan penyelesaian litigasi ini merupakan satu satunya secara terakhir (*ultimum remedium*) apabila tidak juga menemukan hasil setelah melaksanakan upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa.³⁵

b) Penyelesaian sengketa secara non-litigasi

Menurut Rachmad Usman, S.H., M.H. yang mengatakan bahwa selain dengan cara litigasi (pengadilan), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan dengan jalur non-litigasi (diluar pengadilan) atau sering juga disebut dengan istilah *Alternative dispute resolution* (ADR) di amerika, sedangkan di indonesia alternative penyelesaian sengketa sendiri dikenal dengan sebutan APS.³⁶

Penyelesaian sengketa diluar dari pengadilan atau non-litigasi ini sendiri telah memiliki landasan hukum yang telah diatur dalam UU 30

³⁵ Fans hendra winarta, *hukum penyelesaian sengketa arbitrase nasional Indonesia dan internasional*, 2012, Jakarta, sinar grafika, halaman 1 dan 2.

³⁶ Rachmadi Usmani, *Mediasi Dipengadilan: Dalam Teori Dan Prkatik*, Jakarta, Penerbit: Sinar Grafika Halaman 8.

tahun 1999 tentang Arbitrase , walaupun tak jarang pada proses pelaksanaannya penyelesaian perselisihan masih terpengaruh oleh nilai-nilai kebiasaan,kebudayaan rakyat Indonesia sesuai dengan cita-cita masyarakat Indonesia yang tercantum didalam undang-undang tahun 1945.musyawaharah dan mufakat secara kekeluargaan merupakan cara yang sering digunakan oleh masyarakat apabila dihadapkan dengan perselisihan yang tdihadapi oleh masyarakat. Namun masyarakat tetap mengenal adanya lembaga yang dijadikan penengah dalam permasalahan guna menemukan titik temu dalam suatu permasalahan itulah disebut dengan lembaga hakim perdamaian yang secara umum berperan sebagai mediator dan konsiliator, dengan cara inilah masyarakat merasa mudah untuk menerima oleh masyakat.

APS diistilahkan dengan pengelompokan penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi,mediasi,konsiliasi,dan arbitrase. APS juga diartikan sebagai *altinative to litigation* yang mana seluruh mekanisme penyelesaian sengketa diselesaikan diluar luar pengadilan termasuk Arbitrase yang juga merupakan bagian dari APS. Pasal 1 angka (10) UU 30 tahun 1999 tentang arbitrase merumuskan bahwa APS merupakan satu lembaga penyelesaian sengketa atau perbedaan pendapat dengan melakukan prosedur dimana para pihak harus sepakat atas penyelesaian perkara yang dipilih,caranya pun meliputi yakni seperti

konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. APS ini mencakup sengketa yang bersifat consensus atau kooperatif.³⁷

Penyelesaian masalah dengan cara litigasi maupun dengan cara non litigasi tentunya dari masing-masing cara tersebut memiliki kelebihan dan kekurangannya masing, adapun kelebihan serta kekurangannya yaitu :

1. Penyelesaian sengketa dengan cara litigasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang sifatnya memaksa dimana dengan membawa sengketa tersebut kemuka pengadilan dan menyerahkan sengketa ke tangan majelis hakim, sedangkan penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi merupakan cara adanya itikad baik dari masing-masing pihak untuk menyelesaikan sengketa.
2. Penyelesaian masalah melalui litigasi memiliki sifat eksekutorial dimana pelaksanaannya bersifat putusan oleh pihak yang berwenang sedangkan penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi tidak akan menimbulkan paksaan atas pelaksanaannya, ini tergantung dari masing-masing pihak untuk sama-sama sepakat mencari jalan keluarnya.
3. Penyelesaiannya sengketa dengan cara litigasi pada umumnya didampingi oleh advokad atau pengacara yang nantinya seorang advokad tersebut disewa atas jasanya, yang pada akhirnya akan mengalurkan sejumlah uang atas pembayaran sewa tersebut.
4. Penyelesaian sengketa dengan cara litigasi tentunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan dan mengikuti prosedur-prosedur formal pengadilan

³⁷ Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Dipengadilan Dan Diluar Pengadilan Di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Vol.3 No.20 Halaman 219 Dan 220.

yang tentunya juga akan memakan waktu sehingga permasalahan akan lama untuk diselesaikan. Penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi tidak diperlukan syarat-syarat serta prosedur sebagaimana seperti pengadilan kerana bentuk serta cara penyelesaian sengketanya memang berdasarkan kedua belah pihak yang sedang berseketaka.

5. Penyelesaian sengketa dengan cara litigasi bersifat terbuka dan pada akhirnya semua orang berhak untuk melihat dan memantau jalannya persidangan, terkecuali perkara-perkara tertentu, seperti perkara asusila. Sedangkan penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi merupakan cara yang sifatnya tertutup dan rahasia dimana hanya pihak yang bersengketa sajalah yang dapat menghadiri proses penyelesaian sengketa, itulah mengapa kerahiaan sengketa akan tetap terjaga apabila pihak-pihak menginkannya.

Negara Indonesia mengenal 6 (enam) APS yang diuraikan sebagai berikut :

1. Konsultasi.

Menurut *Black's law dictionary* dapat diketahui bahwa konsultasi dapat diartikan sebagai berikut :

“ act of consulting or conferring e.g.patient with doctor,client with lawyer. Deliberation of persons on some subject”

Rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya konsultasi dapat diartikan yakni tindakan yang sifatnya personal antara satu pihak tertentu kepada pihak lain dimana pihak

konsultan akan memberikan pendapat serta masukan kepada klien guna keperluan dan kepentingan kliennya. Klien sendiri berhak untuk menerima atau tidak atas pendapat yang telah diterimanya tersebut karna sifat utama dari konsultasi yaitu tidak adanya kerikatan dan kewajiban.

Peran konsultasn disini yaitu dijadikan sebagai suatu cara yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang sifatnya hanya memberikan pendapat (hukum) saja sesuai dengan permintaan sang klien.

2. Negosiasi,

Pasal 1 angka (1) UU 30 tahun 1999 tentang Arbitrase yaitu sebagai salah APS. Defenisi terkait dengan negosiasi sebenarnya tidak diatur secara jelas didalam didalam undang-undang namun dapat dilihat dalam undang-undang dalam pasal 6 ayat (2) undang-undang no 30 tahun 1999 tentang Arbitrase yang menyebutkan bahwasanya suatu pihak berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa kemudian adapun hasil dari kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tulisan yang disetujui para pihak.

Menurut Fichter dan Ury negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yan sama atau tidak.

3. Mediasi.

Pasal 1 angka (1) peraturan mahkamah Agung nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi dipengadilan (selanjutnya disebut PERMA 1/2016) yang menyebutkan bahwa mediasi yaitu suatu cara penyelesaian sengketa dengan cara berunding antar para pihak yang bertujuan untuk mendapatkan kesepakatan yang dibantu oleh mediator. Adapun pasal 6 ayat (3),(4),dan (5) Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase merupakan pengaturan tentang mediasi.

Mediasi pada dasarnya yaitu melakukan negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang disebut mediator yang tentunya memiliki keahlian dalam melakukan mediasi sehingga nantinya dapat membantu serta mengoordinir para pihak yang sedang mengalami konflik yang tujuannya yaitu untuk mendapatkan hasil dari permasalahan.

4. Konsiliasi.

Lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang menyebutkan terkait konsiliasi yakni yang dikemukakan pasal 1 angka (10) dan alinea ke-9 (Sembilan) dalam perjanjian umum.konsiliasi merupakan kelanjutan dari mediasi, Dimana proses sebelumnya adalah melaksanakan mediasi yang menggunakan seorang mediator sebagai pihak penengah dan pada tahap ini mediator disebut sebagai konsiliator dimana peran

konsiliator memiliki fungsi yang lebih efektif dan lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan memberikan penawaran kepada para pihak yang bersengketa namun kembali lagi kepada para pihak apakah saran dari seorang konsiliator dapat diterima ataupun tidak.

Kesepakatan yang telah bersifat final maka akan mengikat bagi para pihak namun apabila para pihak tidak mampu untuk merumuskan kesepakatan maka konsiliator sebagai pihak ketiga berhak untuk mengusulkan jalan keluar dari sengketa.

5. Penilaian para ahli.

Penilaian para ahli yaitu penyelesaian sengketa dimana para pihak meminta pendapat ahli terhadap suatu perselisihan agar menemukan jalan yang terbaik. Lembaga arbitrase bukan hanya sebagai lembaga yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atas suatu perjanjian pokok saja, terlepas dari hal tersebut suatu lembaga penyelesaian sengketa memiliki peran untuk memberikan konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum yang diminta oleh para pihak atas sengketa dalam perjanjian. Hal tersebut merupakan masukan kepada para pihak dalam menyusun dan membuat suatu perjanjian yang didalamnya mengatur hak serta kewajiban dari masing-masing pihak yang akan melakukan perjanjian.

6. Arbitrase.

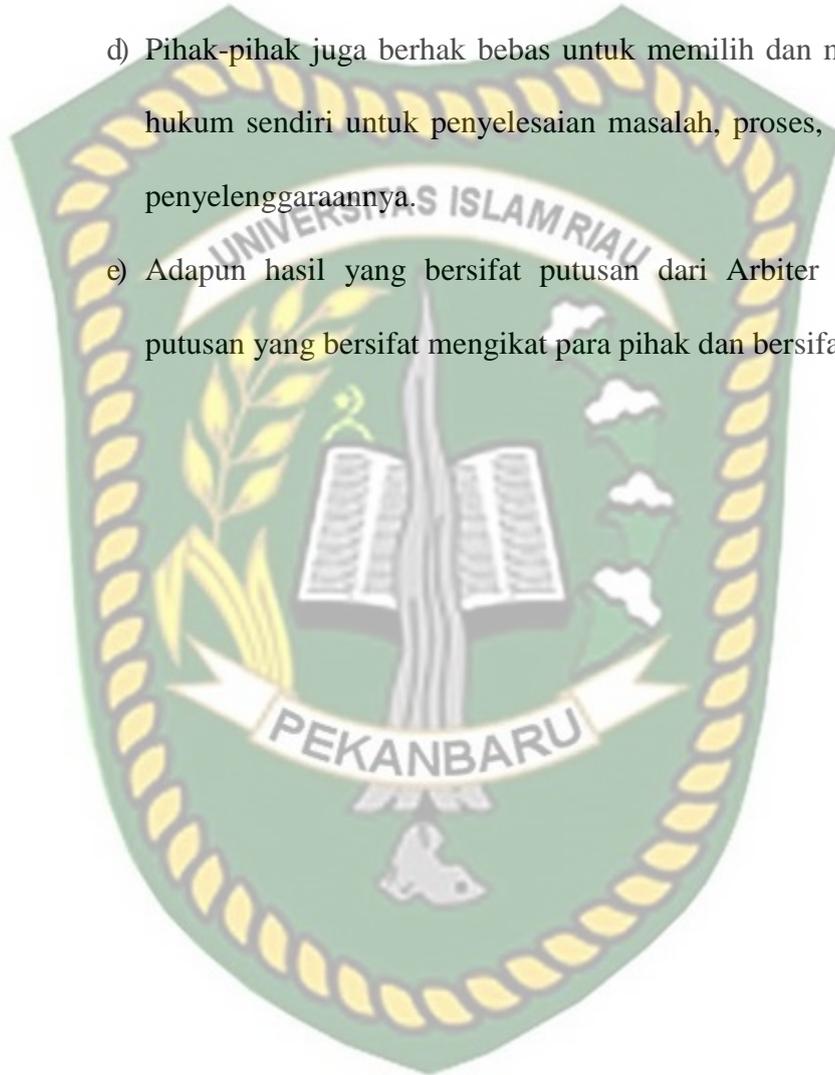
Arbitrase diatur dalam Pasal 59 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disebut UU 48/2009 tentang kekuasaan kehakiman).

Bahwa suatu cara atas penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan yang didasarkan dengan adanya perjanjian arbitrase dalam bentuk tertulis dari para pihak yang sengketa. Arbitrase dijadikan sebagai salah satu bentuk antisipasi atas perselisihan yang mungkin akan terjadi ataupun suatu yang akan terjadi yang belum dapat diselesaikan dengan jalan negosiasi atau konsultasi maupun dengan pihak ketiga lainnya dan yang menjadi hal yang paling utama dari Arbitrase digunakan sebagai cara agar terhindar dari penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan yang dapat memakan waktu yang cukup lama.

Kelebihan lembaga aribtrase dibandingkan dengan lembaga peradilan antara lain yaitu :

- a) Kerahasiaan sengketa dijamin akan terjaga sehingga citra yang sudah dibangun karena adanya sifat privat.
- b) Dapat dihindari dari keterlambatan yang disebabkan karnea adanya procedural dan administrative dimana siding dalam hal ini dapat untuk disegerakan sepanjang para pihak telah memenuhi syarat-syarat yang berlaku.

- c) Pihak-pihak yang sedang berselisih sama-sama sepakat untuk memilih siapa yang memiliki kemampuan dalam bidang pengetahuan untuk ditunjuk sebagai Arbiter.
- d) Pihak-pihak juga berhak bebas untuk memilih dan menentukan hukum sendiri untuk penyelesaian masalah, proses, dan tempat penyelenggaraannya.
- e) Adapun hasil yang bersifat putusan dari Arbiter merupakan putusan yang bersifat mengikat para pihak dan bersifat final.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Bentuk wanprestasi yang terjadi antara penyewa dengan pemilik rumah nomor 60 gang sepat RT 0 RW 01 cipta karya kota pekanbaru.

Perjanjian sewa-menyewa menjadikan pintu gerbang berlakunya suatu ikatan antara pemilik rumah dan penyewa, dimana nantinya masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Penulis melakukan wawancara dengan bapak Riono selaku pemilik rumah sewa nomor 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru pertanyaan yakni mengenai rumah sewanya yaitu :

Sejak tahun berapa rumah ini berdiri pak, dan terdiri dari berapa rumah milik bapak ini ?

Pemilik memberikan penjelasan yaitu :

“ jadi rumah ini bapak bangun kalau tidak salah sejak tahun 2015, yang pada saat itu memang bapak berniat mendirikan rumah ini untuk usaha sampingan bapak trus rumah ini dibangun disini juga karna memang bapak punya tanah disini sejak lama karna warisan dari orang tua. Kemudian rumah ini ada 5 (lima) pintu dimana setiap rumahnya sama-sama terdiri dari satu kamar tidur, satu kamar mandi, dapur dan ruang keluarga dan tidak ada perbedaan dari rumah-rumah ini”³⁸. Penulis menanya kembali kepada bapak Riono

³⁸ Berdasarkan Wawancara Dengan Bapak Riono Pemilik Rumah Sewa No 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru.

selaku pemilik rumah terkait penghuni rumah diperuntukkan untuk siapa, dan kalangan apa ?

pemilik rumah sewa menjelaskan yakni :

“Sebenarnya untuk rumah sewa ini sendiri merupakan rumah yang bebas untuk tinggal bagi siapapun baik seorang lajang atau gadis yang belum berkeluarga ataupun bahkan yang sudah berkeluarga, tapi seringkali penghuni rumah sewa ini anak-anak remaja yang kuliah ataupun yang sedang kerja tapi pernah beberapa kali penyewa rumah yang sudah berkeluarga tapi masi keluarga kecil anak satu. saya juga tidak keberatan mau itu seorang anak lajang ataupun yang sudah berkeluarga selagi tidak mengganggu ketertiban sekeliling warga lainnya”³⁹

Wawancara yang dilakukan penulis kepada pemilik rumah terkait syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut adalah:

- 1) Seorang penyewa wajib melengkapi identitas penyewa yakni foto copy KTP (kartu tanda penduduk) yang bertujuan untuk pelaporan kepada ketua RT bahwasanya seseorang telah menetap dirumah tersebut dan telah tergabung oleh RT 0 yang berada diwilayah rumah sewa.
- 2) Seorang penyewa berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa rumah dimana saat rumah tersebut mulai disewa dan sampai berakhirnya kontrak perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut.

pembayaran rumah merupakan unsur yang penting didalam rumah sewa ini kemudian penulis menanyakan terkait dengan pembayaran sewa rumah kepada penulis dengan pertanyaan, Untuk segi pembayaran uang sewa rumah ini bagaimana pak ? Pemilik memberikan penjelasan terkait pertanyaan sebagai berikut yaitu :

“ untuk pembayaran rumah pada umumnya dilakukan persatu tahun, jadi pembayaran dibayar pada saat awal masuk rumah dan akan berlaku untuk satu tahun kedepan , tapi tidak jarang ada juga penyewa seperti anak-anak mahasiswa yang meminta pembayaran dilakukan dengan mengicil setiap bulan dimana pembayaran untuk satu tahun dibagi menjadi dua belas. Sebenarnya saya ya tidak keberatan sepanjang pembayaran dilakukan dengan rutin dan tidak menjadi kendala dengan saya”⁴⁰.

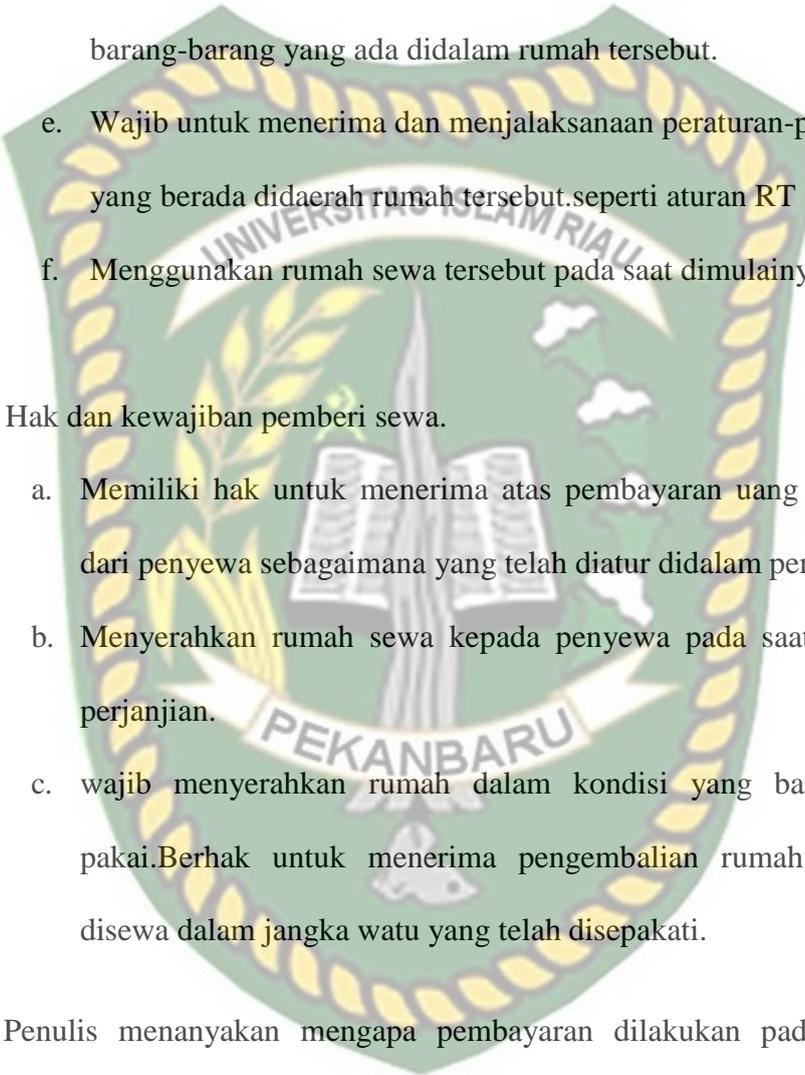
Sewa-menyewa rumah NO 60 RT 0 RW 01 ini dilakukan dengan perjanjian yang berbentuk tertulis dimaksudkan agar apabila nanti terjadi peristiwa wanprestasi atau adanya salah satu pihak tidak menjalankan prestasinya maka dengan adanya bukti tertulis tersebutlah dijadikan pedoman dan kepastian hukum yang meliputi para pihak didalamnya. Bukti tertulis diharapkan akan melahirkan kejelasan bilamana salah satu pihak berselisih dan apabila perjanjian hanya dilakukan dengan lisan maka bukti atas wanprestasi perjanjian tersebut tidak kuat dimata hukum.

Isi perjanjian didalam sewa-menyewa rumah NO 60 RT 0 TW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru adalah sebagai berikut :

- 1) Didalam perjanjian sewa-menyewa rumah memuat identitas baik pemilik rumah dan penyewa.
- 2) Didalam perjanjian tersebut meliputi objek perjanjian itu sendiri.
- 3) Didalam perjanjian sewa tersebut juga meliputi jangka waktu sewa dan harga sewa .
- 4) Didalam perjanjian tersebut juga memuat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.
- 5) Dalam perjanjian sewa-menyewa juga memuat *force majeure*.
- 6) Kemudian didalam perjanjian sewa-menyewa juga menyebutkan bahwa apabila nantinya terjadi perselisihan dari para pihak atas penafsiran maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah.

Isi dari perjanjian yakni meliputi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Isi hak serta kewajiban dari masing-masing pihak adalah sebagai berikut :

- 1) Hak dan kewajiban penyewa.
 - a. Penyewa harus membayar uang sewa sebagaimana yang telah diatur didalam perjanjian atau yang telah disepakati bersama.
 - b. Penyewa berhak menempati rumah dengan keadaan dalam kondisi yang layak dan siap untuk ditinggali.

- 
- c. Menyerahkan syarat yang diminta oleh pemilik rumah sewa seperti penyerahan foto copy KTP.
 - d. Wajib untuk mengganti kerugian apabila melakukan kerusakan atas barang-barang yang ada didalam rumah tersebut.
 - e. Wajib untuk menerima dan menjalaksanaa peraturan-peraturan yang berada didaerah rumah tersebut.seperti aturan RT setempat.
 - f. Menggunakan rumah sewa tersebut pada saat dimulainya perjanjian.
- 2) Hak dan kewajiban pemberi sewa.
- a. Memiliki hak untuk menerima atas pembayaran uang sewa rumah dari penyewa sebagaimana yang telah diatur didalam perjanjian.
 - b. Menyerahkan rumah sewa kepada penyewa pada saat dimulainya perjanjian.
 - c. wajib menyerahkan rumah dalam kondisi yang baik dan siap pakai.Berhak untuk menerima pengembalian rumah yang telah disewa dalam jangka watu yang telah disepakati.

Penulis menanyakan mengapa pembayaran dilakukan pada saat awal masuk seorang penyewa ?,

pemilik rumah memberikan penjelasan yaitu :

“ saya memilih cara ini ya untuk menghindari dari kerugian,karna sering terjadi diwilayah ini orang-orang yang menyewa lari atau kabur padahal belum membayar

rumah sewanya. karena saya takut itu juga terjadi pada saya mangkannya itu saya memilih untuk pembayaran dilakukan diawal tahun”⁴¹

Penulis melakukan wawancara kepada pemilik rumah adapun pertanyaan yang dimaksud yaitu siapakah yang akan bertanggung jawab atas rumah yang disewa apabila terjadi peristiwa-peristiwa diluar perjanjian. Hasil wawancara penulis dengan bapak Riono selaku pemilik rumah NO 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru bahwa pada dasarnya semua hal-hal yang tertulis didalam perjanjian menjadi kesepakatan bersama bagi siapa saja pihak yang melanggar perjanjian dan tidak memenuhi prestasi dari masing-masing pihak maka pihak tersebutlah yang akan mengganti kerugian tersebut terlepas dari ia pemilik ataupun tidak . Sipemilik yang melakukan kerusakan maka sipemiliklah yang mengganti atas kerugian tersebut dan hal itu juga terjadi kepada penyewa, hal ini dianggap adil oleh pemilik rumah sewa karena peran keduanya sama dan tidak memberatkan satu pihak saja apabila terjadi kerugian yang dimana hal tersebut belum tentu dilakukan oleh dirinya tersebut. Apabila terjadi hal-hal ataupun peristiwa diluar dari isi perjanjian yang telah disepakati maka kerugian tersebut akan di ganti oleh pemilik rumah, karena peran seorang pemilik disini memiliki peran penting atas barang kepunyaannya dan sudah sepantasnya ia mengganti atau memperbaiki barang miliknya tersebut apabila terjadi kerusakan.

Berdasarkan pasal 1553 KUH perdata, didalam sewa-menyewa barang resiko atas barang tersebut dipikul oleh sipemilik barang, yaitu pihak yang

⁴¹ Berdasarkan Wawancara Dengan Bapak Riono Pemilik Rumah Sewa No 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru

menyewakan. Resiko disini juga diartikan sebagai kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian diluar kesalahan oleh salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan didalam perjanjian. Penulis melakukan wawancara kepada bapak Riono selaku pemilik rumah NO 60 RW 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya yakni apa saja yang telah dilakukan oleh seorang penyewa yang pada akhirnya merugikan bapak?. Pemilik rumah menjawab atas pertanyaan tersebut :

“ Jadi ada beberapa penyewa yang melakukan perbuatan yang mereka bilang itu kelalaian namun itu menimbulkan kerugian sama saya, seperti penyewa yang merusak pintu pagar rumah sewa ini , trus ada juga mesin air yang dibiarkan hidup sampe rusak dan dinding yang selalu dicoret-coret sama penyewa”⁴²

Pemilik rumah sewa mengatakan bahwa ia selalu memikul kerugian atas barang yang telah rusak dirumah sewanya tersebut, diketahui bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk melaksanakan prestasi dan menjalankan mana yang menajadi hak dan kewajiban, namun pada kenyataannya pemilik selalu mengalami kerugian atas perbuatan sipenyewa. Pemilik rumah juga menceritakan bahwa penyewa yang melanggar pintu pagar itu yakni Panji merupakan salah satu mahasiswa, universitas Riau. Panji sendiri masuk ke rumah sewa bapak riono selaku pemilik rumah sewa sejak tahun 2017 hingga tahun 2019 akhir pada awal-awal terjadi Pandemi Covid-19. Penyewa yang bernama Pnaji ini sendiri merupakan seorang mahasiwa yang baru merantau ke kota pekanbaru asal ia

sendiri dari kab.Dabok provinsi Kepulauan Riau . Bapak Riono menjelaskan kejadian rusaknya pintu pagar bahwa pada saat itu Panji menjelaskan kepadanya bahwa ia baru dari luar yang ingin masuk ke rumah, kemudian Bapak Riono memaparkan bahwa pada saat itu Panji dalam keadaan tidak sengaja, pintu pagar besi rumah sewa dilanggar dengan motornya hingga rusak. Penulis menanyakan kepada pemilik terkait kerusakan yang dilakukan Panji dengan pertanyaan :Lalu bagaimana pintu pagar itu Pak, siapa yang memperbaiki kembali Bapak Riono menjawab :

“ sebetulnya pintu pagarnya gak terlalu rusak, karna hanya sebatas motor saja yang melanggarnya, saya memang memanggil tukang las kerumah untuk memperbaiki kembali pintu pagar itu. Tapi ya tetap saya yang membiayai perbaikan pagarnya.”⁴³

Permasalahan selanjutnya yakni mesin air yang dirusak oleh penyewa dimana mesin air itu dibiarkan hidup dari pagi sampai sore menjelang magrib karna ditinggal bekerja oleh penyewa. Bapak Riono memaparkan bahwa penyewa yang merusak mesin airnya ini merupakan anak gadis yang menyewa rumahnya penyewa rumah ini tinggal berdua dengan temannya yang bernama Shinta Hardianty dengan Liti yang berasal dari kabupaten Idragiri Hulu yang memang mereka bekerja di satu tempat yakni di Panam Squer sebagai karyawan Ramayana. Penyewa ini ini masuk kerumah sewanya pada tahun 2019-2020 dimana Bapak Riono menjelaskan bahwa setelah di tegur atas rusaknya mesin air karena

kelalaian mereka membuat penyewa ini pindah karna sempat adu cekcok oleh pemilik. Pemilik memberikan penjelasan bahwa pada saat itu kedua penyewa itu lupa bahwa sedang menghidupkan mesin air tapi tanpa sadar mereka tinggal kerja yang pada akhirnya pemilik menegur mengapa bias terjadi namun penyewa merasa tidak nyaman atas penyampaian pemilik hingga penyewa ini memutuskan untuk keluar dari rumah sewa bapak Riono.

Bapak Riono kembali membarikan pemaparannya bahwa pada akhirnya ia kembali menanggung atas kerugian yang telah dilakukan oleh penyewanya, dirinya membeli mesin air yang baru karna mesin airnya sudah rusak dan tidak dapat diperbaiki kembali. kedua kasus ini merupakan permasalahan yang dasarnya karena kelalaian seorang penyewa , kasus terakhir seorang penyewa yang melanggar atas perjanjian yakni rusaknya dinding karena dicoret-coret oleh penyewa dimana bapak Riono menjelaskan bahwa hal ini terjadi bila mana penyewa rumahnya biasanya memiliki anak kecil dirumahnya, karna anak-anak gemar menulis sehingga dinding rumah sewa menjadi salah satu media anak-anak untuk menulis. Pemilik mengatakan bahwa semua rumah selalu dalam keadaan bersih dan siap untuk ditinggali tak terkecuali dinding rumahnya juga, itulah mengapa setiap penyewa baru pemilik selalu mengecat ulang dalam rumahnya karena tak jarang dinding diarea dalam rumahnya dicoret-coret dan terlihat kotor.

Penulis mempertanyakan apakah bapak merasa terberatkan atas dinding yang dicoret-coret oleh penyewa, selanjutnya pemilik mengatakan bahwa dirinya cukup keberatan karena dirinya selalu menanggung pembiayaan atas perbaikan ulang cat rumahnya yang sudah dikotori oleh penyewa, namun pemilik juga

berkata bahwa tidak dapat berbuat apa-apa dan berusaha menerima atas kesalahan yang dilakukan oleh penyewa.

Tindakan wanprestasi dalam suatu kontrak memang tidak luput dari hal lalai, suatu wanprestasi tetap dikatakan sebagai wanprestasi walaupun hal tersebut dikarenakan kelalaian semata, karna kelalaian tersebut berakibat menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Pada dasarnya suatu perjanjian harus didasarkan dengan adanya itikad baik, bagitu juga dengan adanya perjanjian sewa-menyewa juga harus didasarkan dengan adanya itikad baik. Menurut Syaifudin adanya asas itikad baik merupakan salah satu unsur yang penting didalam perjanjian. memang apabila membahas apa itu itikad baik sedikit susah untuk dijelaskan karena memang unsur ini merupakan unsur yang tida jelas batasannya, namun secara umum itikad baik ini dapat diartikan dengan adanya kejujuran dan niat yang baik dalam berkontak.

Bapak Riono selaku pemilik rumah sewa NO 60 RT 0 RW 01 gang separ jalan cipta karya kota pekanbaru mengatakan bahwa barang yang rusak tentunya akan menimbulkan kerugian bagi dirinya sebagai pemilik apabila barang yang telah rusak tersebut tidak diperbaiki kembali seperti semula, ia juga mengatakan bahwa penyewa-penyewa baru tidak akan mau apabila barang atau fasilitas dirumahnya tidak dalam keadaan siap huni dan siap pakai, hal ini membuat pemilik rumah mau tidak mau harus memperbaiki barang tersebut dahulu dan tak jarang pemilik juga harus mengganti barang yang apabila barang tersebut sudah tidak dapat lagi diperbaiki.

Para pihak pada dasarnya telah sepakat untuk menjalankan prestasinya pada saat perjanjian sewa-menyewa berlangsung dan para pihak juga berkomitmen untuk sama-sama sepakat menjadikan perjanjian tersebut sebagai perjanjian yang mengikat diantara keduanya, pemilik juga mengeluhkan atas peristiwa-peristiwa yang menimpa atas dirinya dimana ia rugi atas perbuatan seorang penyewa rumah miliknya terlepas dari kelalaian ataupun kesengajaan. Menimbulkan kerugian yang dimaksud yakni berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak karena perbuatan tersebut.

Seorang penyewa melakukan suatu bentuk wanprestasi atau tidak melaksanakan atas apa yang telah disepakati bersama dapat disebabkan oleh beberapa factor namun apabila dilihat secara garis besar hal tersebut dapat dikelompokkan menjadi dua, yakni karna factor kesengajaan maupun factor kelalian yang dilakukan oleh pihak penyewa.

Empat hal wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa terhadap pemilil :

- 1) Penyewa yang tidak sama sekali memenuhi perikatannya atay tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakuakannya ;
- 2) Penyewa melaksanakan prestasinya tetapi terlambat;
- 3) Penyewa yang melakukan sesuai perjanjian namun pretasi yang dilakukan tidak baik atau keliru;

- 4) Melaksanakan perjanjian, namun berdasarkan isi perjanjian tidak boleh dilakukan atau bertentangan dengan kesepakatan.⁴⁴

Wanprestasi merupakan keadaan dimana penyewa tidak menepati janji atas apa yang disepakati oleh pemilik dengan penyewa, dalam hal ini penyewa dikatakan telah melakukan tindakan wanprestasi karena telah menimbulkan kerugian kepada bapak Riono selaku pemilik rumah sewa no 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya atas perjanjian yang telah dipakati keduanya dimana seorang penyewa pun tidak mengganti atas kesalahan yang telah dilakukannya. Wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa berakibat pemilik rumah memanggung biaya atas perbaikan dan penggantian barang yang telah rusak seperti yang telah dijelaskan diatas. Permasalahan atas kerusakan barang seperti mesin air, pintu pagar dan mencoret-coret dinding yang dibahas tersebut berakhir dengan negosiasi antara bapak Riono dan para penyewanya yang pada akhirnya bapak riono yang harus memperbaiki dan mengganti barang yang telah rusak oleh penyewa rumahnya.

- B. Penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah di gang sepat nomor 60 RT 0 RW 01 cipta karya kota pekanbaru.

Peristiwa wanprestasi merupakan keadaan yang tentu tidak ada pihak manapun yang menginginkannya, namun wanprestasi juga sering menjadi suatu hal yang tidak dapat untuk dihindari oleh siappun. Hal yang dapat disebut sebagai wanprestasi yakni dimana seseorang tidak memenuhi prestasinya sama sekali,

⁴⁴ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Cetak IV*, 1999, Putra Bardin, Bandung Halaman 21.

melaksanakan prestasinya namun hanya setengah, melaksanakan prestasinya tetapi terlambat, atau melaksanakan prestasinya namun tidak sebagaimana mestinya.

Wanprestasi terjadi dalam suatu perjanjian pasti akan menimbulkan beberapa akibat hukum. Beberapa akibat hukum tersebut antara lain sebagai berikut :

1. Perikatan tetap ada.

Kreditur yang masih tetap mempertahankan perikatan dan meminta debitur untuk melaksanakan prestasinya, apabila si debitur tidak memenuhi prestasinya. Ganti rugi juga menjadi hak penuh seorang kreditur atas kelalaian debitur dalam melaksanakan prestasinya. Tentunya pihak kreditur berhak untuk menuntut dikarenakan hal tersebut akan berakibat langsung terhadap dirinya yang akan menimbulkan kerugian.

2. Kreditur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (pasal 1243 KUH perdata)
3. Adanya peralihan beban resiko atas kerugian debitur jika debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan.
4. Jika perjanjian lahir dari perjanjian timbal balik maka kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1226 KUH perdata.

Wanprestasi didalam suatu perjanjian harus diselesaikan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sesuai dengan keadilan, dimana dibutuhkannya solusi atas permasalahan yang terjadi .

Penulis memberikan pertanyaan kepada bapak Riono selaku pemilik rumah sewa NO 60 RT 0 RW 01 perihal bagaimana penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara pemilik dan penyewa? pemilik memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut yakni :

“ apabila terjadi pelanggaran perjanjian ataupun permasalahan anatar saya dengan penghuni rumah sewa, saya berusaha berbicara baik-baik dengan penyewa saya meminta untuk segera perbaiki kembali ataupun membeli kembali barang yang telah rusak tersebut dan menyelesaikan permasalahan dengan secara kekeluargaan”.

Upaya penyelesaian permasalahan atas sewa-menyewa rumah ini dipilih dengan menggunakan cara kekeluargaan yakni mediasi atau non litigasi yang didasarkan dengan keinginan dari kedua belah pihak untuk sama-sama sepakat berunding dan bernegosiasi atas permasalahan diantara keduanya. Pemilik rumah mengatakan bahwa penyelesaian permasalahan dibicarakan secara baik-baik dengan tujuan sama-sama melindungi nama baik antara pemilik dengan penyewa namun tentunya pemilik memberikan teguran terlebih dahulu atas wanprstasi yang dilakukan oleh penyewa untuk melaksanakan prestasinya sebagaimana sesuai dengan kesepakatan bersama. Cara tersebut merupakan salah satu upaya penyelesaian sengketa antara pemilik rumah no 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru dianggap sebagai cara yang yang terbaik terlebih lagi apa yang menjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tidak dalam jumlah yang banyak

dan tidak dalam nominal yang besar walaupun pada akhirnya pemilik tetap menanggung beban yang dianggap merugikan penyewa.

Penulis memberikan pendapat bahwa suatu tindakan wanprestasi tentunya dapat untuk dicegah dimana lahir kesadaran dari masing-masing pihak, pihak pemberi sewa dan pihak yang menyewa haruslah memiliki itikad baik secara penuh didalam melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut. adanya perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak melahirkan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan terkhusus untuk para pihak penyewa agar lebih teliti dalam memahami isi perjanjian, haruslah di pahami dan di mengerti secara mendalam apa yang menjadi hak serta kewajiban, dan apa yang menjadi larangan agar nantinya terhindar dari tindakan-tindakan wanprestasi yang akan berakhir dengan penggantian kerugian.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan.

Berdasarkan uraian yang telah disajikan diatas didalam bab III penelitian dan pembahasan maka penulis menarik beberapa kesimpulan dalam penelitian yaitu sebagai berikut :

1. Bentuk wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah nomor 60 digang sepat RT 0 RW 01 jalan cipta karya merupakan wanprestasi atas barang dan fasilitas yang berada dirumah sewa. Kedua belah pihak telah melaksanakan perjanjian secara tertulis dan saling mengikatkan diri atas perjanjian sewa menyewa rumah namun seorang penyewa melakukan wanprestasi atau tidak menjalankan prestasi yang sebagai mestinya dimana apabila dari salah satu pihak melanggar isi perjanjian maka berkewajiban atas penggantian kerugian. wanprestasi yang terjadi ini merupakan perbuatan yang dilakukan oleh seorang penyewa dimana seorang penyewa rumah no 60 RT 0 RW 01 gang sepat jalan cipta karya kota pekanbaru melakukan wanprestasi merusak barang yang berada di rumah sewa tersebut seperti pintu pagar, mesin air, dan dinding yang dicoret-coret oleh penyewa dimana atas apa yang telah dilakukan seorang penyewa merupakan dasar kelalaian, kelalaian tersebut juga melahirkan kerugian kepada pihak pemilik rumah sewa.

2. Penyelesaian tindakan wanprestasi oleh pihak penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah nomor 60 gang sepat RW 0 RW 01 jalan cipta karya kota pekanbaru. Berdasarkan kesepakatan bersama dimana kedua belah pihak untuk sama-sama sepakat menyelesaikan masalah dengan cara jalan kekeluargaan dengan cara bernegosiasi atau non litigasi sesuai dengan isi perjanjian. Kedua belah pihak memilih penyelesaian dengan jalan kekeluargaan dianggap yang terbaik karena sama-sama melindungi nama baik masing-masing.

B. Saran.

Hasil dari penelitian menimbulkan saran, adapun saran mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah nomor 6 gang sepat RT 0 RW 01 jalan cipta karya kota pekanbaru adalah :

1. perjanjian sewa-menyewa rumah tentunya kedua belah pihak harus memiliki itikad baik yang mendasar didalam diri masing-masing pihak, memperhatikan secara detail apa yang menjadi hak serta kewajiban dari masing-masing pihak. Kemudian apabila telah memahami apa yang menjadi hak dan kewajiban maka hendaklah melaksanakan dan mematuhi perintah-perintah didalamnya. Hendaknya pemilik rumah memberikan syarat untuk meminta jaminan kepada penyewa rumah yang nantinya dijadikan sebagai

alat untuk dapat mengendalikan penyewa agar tidak melakukan perbuatan semena-menanya agar terhindar dari wanprestasi.

2. Penyelesaian terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dilakukan secara baik-baik agar kedepannya tetap terjalin hubungan yang tetap harmonis dari keduanya.



DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Adb.thalib, *perkembangan hukum kontrak modern*, 2016, penerbit uir press, pekanbaru

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1989 Balai Pustaka, Jakarta.

Departemen pendidikan nasional, *kamus besar ikhtisar Indonesia edisi ketiga*, 2005, Balai Pustaka, Jakarta.

J. wirjono prodjodikoro, *hukum perjanjian dan perikatan*, 1987, citra aditya bati, Bandung.

Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, 1988, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Munir fuadly, *konsep hukum perdata*, 2014, penerbit rajawali pers, Jakarta

Nasrun haroen, *fiqih muamalah*, 2000, gaya media pratama.

Nindyo pramono, *hukum komersial*, 2003, pusat penerbit UT, Jakarta

R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Cetak IV*, 1999, Putra Bardin, Bandung, Halaman 21.

R. subekti, *aneka perjanjian*, 2014, penerbit citra aditya bakti, Bandung

R.subekti dan R.Tjitrosudibjo, *KUH perdata,2005* pradya pramita,
jakarta

R. subekti , *hukum perjanjian*, 2005, penerbit intermasa, jakarta

R. Wirjono prodjikoro , *hukum perjanjian dan perikatan*, 1987,
penerbit pradya pramita, Jakarta.

R. Wirjono prodjikoro , *hukum tentang persetujuan tertentu*, 1981,
penerbit sumur bandung, bandung.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum
Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pres, Jakarta.

Sudarso, *kamus hukum* ,2007, penerbit rineka cipta , Jakarta.

Salim H.s, *hukum konrak dan teknik penyusunan kontrak*, 2003
,penerbit sinar grafika.

Subekti dan galang , *metode penelitian hukum*, 2018 penerbit
rajawali pers, depok.

Subekti,Aneka perjanjian, 2014,penerbit PT citra aditya bakti,
bandung.

Yahya harahap, *pembahasan permasalahan dan penerapan
kuhap,2005*, sinar grafika.

2. Peraturan perundang-undangan.

R.subenti dan R.tjitrosudibio ,*Kitab undang-undang hukum
perdata,2013*,PT. balai pustaka (persero).

Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa.

3. Jurnal.

Rika Lestari, *Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Dipengadilan Dan Diluar Pengadilan Di Indonesia*, *Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.20 Halaman 219 Dan 220.

Selvi Harvia Santri, *Prinsip Utmost Good Faith Dalam Perjanjian Asuransi Kerugian*, *Uir Law Review*, Volume 01, Nomor 01, April 2017, halaman 80.

