

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO
(STUDI PUTUSAN NOMOR 96/PDT.G/2021/PN MTR)**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**VIDYA QOTHRUNNADA IRBAH
D1A019573**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO
(STUDI PUTUSAN NOMOR 96/PDT.G/2021/PN MTR)

JURNAL ILMIAH



Oleh :

VIDYA QOTHRUNNADA IRBAH
D1A019573

Menyetujui,
Pembimbing Pertama,



H. Zainal Arifin Ditağa, SH., M.Hum.
NIP : 196107121989031002

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO (STUDI PUTUSAN
NOMOR 96/PDT.G/2021/PN MTR)**

VIDYA QOTHRUNNADA IRBAH
D1A019573

Fakultas Hukum Universitas Mataram

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui pertimbangan hukum dari Hakim dalam memutus perkara sewa menyewa ruko dan akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ruko, karena tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya sesuai dalam surat perjanjian. Hal ini berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Mtr. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara adalah Tergugat terbukti melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko. Akibat hukum yang timbul dalam wanprestasi yang dilakukan Tergugat berupa Tergugat harus membayar sebagian biaya ganti rugi dari yang dituntut oleh Penggugat akibat kerusakan.

Kata Kunci :Perjanjian, Sewa-Menyewa, Wanprestasi

I. PENDAHULUAN

Dewasa ini kebutuhan untuk tempat tinggal dan tempat usaha sangat mendesak, yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal dan tempat usaha.

Perkembangan tren rumah sebagai tempat usaha untuk mensiasati efektivitas dan mobilitas yang tinggi dari manusia modern semakin menunjukkan perkembangan yang luar biasa akhir-akhir ini. Hal ini dapat dilihat dari bisnis properti ruko yang semakin sering ditemukan di Kota Mataram tidak terkecuali di Kabupaten Lombok Tengah.

Bangunan ruko kini dapat ditemukan dengan mudah di berbagai kota dan daerah. Umumnya bangunan ruko diangun bersebelahan dengan ruko lainnya. Hal ini bertujuan untuk membangun sebuah kompleks tertentu yang akan memudahkan masyarakat untuk melaksanakan seluruh aktivitas bisnisnya di suatu tempat.

Sewa-menyewa menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan akan suatu barang. Proses terjadinya sewa menyewa ruko biasanya dilakukan dengan perjanjian tertulis, dimana kedua belah pihak yaitu pemilik dan penyewa ruko membuat kesepakatan dalam perjanjian mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa.

Mengingat pentingnya suatu kontrak dalam suatu transaksi bisnis maka tentunya dalam pembuatan kontrak bisnis diperlukan persyaratan-persyaratan

tertentu sehingga kontrak bisnis tersebut tetap berada dalam koridor aturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Akan tetapi dalam prakteknya di dalam sewa menyewa tersebut sering terjadi ingkar janji atau cidera janji antara penyewa dengan pihak yang menyewakan, ingkar janji ini dalam bahasa hukum disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi tersebut biasanya dapat berupa sewa ulang terhadap obyek sewa menyewa, perpindahtanganan, obyek sewa dan pengalihan fungsi lahan terhadap obyek sewa. Wanprestasi dalam sewa menyewa terjadi karena alasan yang bermacam-macam .

Salah satunya karena tidak mengerti bagaimana prosedur-prosedur dalam sewa menyewa dan tidak tertibnya penyewa terhadap peraturan yang ada. Padahal ketika melakukan perjanjian sewa menyewa, penyewa harus memperhatikan aturan-aturan yang telah diperjanjikan diawal perjanjian.

Sebagai manusia biasa, kita tidak bisa lepas dari kata lalai dan lupa yang kadang mengakibatkan kita berbuat yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Hal ini berlaku juga dalam suatu perjanjian yang dibebankan. Kadang-kadang salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya atau kewajibannya. Oleh karena itu kepada pihak yang dirugikan diberikan hak untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah pada penelitian yang berjudul : “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan Nomor : 96/Pdt.G/2021/PN Mtr) adalah

¹Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MuO), Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 24.

antara lain : 1) Bagaimana pertimbangan hukum dari Hakim dalam Putusan Nomor: 96/Pdt.G/2021/PN Mtr?; 2) Bagaimana akibat hukum dari Wanprestasi berdasarkan Putusan Nomor: 96/Pdt.G/2021/PN Mtr?. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya, dan Hukum Perjanjian pada khususnya mengenai wanprestasi dalam sewa menyewa lahan. Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang cara-cara perjanjian yang sebenarnya dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang perjanjian sewa menyewa ruko. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, dan menggunakan tiga macam metode pendekatan yaitu Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan kasus (*case approach*). Jenis dan sumber bahan hukum primer, skunder dan tersier. Teknik atau cara pengumpulan data adalah melalui data kepustakaan, dan data lapangan.

II. PEMBAHASAN

Pertimbangan hukum dari Hakim dalam memutus perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko

Setiap hakim wajib untuk menyampaikan pertimbangan atau pendapatnya secara tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan. Menurut Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, Pertimbangan hakim adalah pemikiran-pemikiran atau pendapat hakim dalam menjatuhkan sebuah putusan dengan melihat hal-hal yang dapat meringankan atau memberatkan pelaku.

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu kan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.²

Adapun pertimbangan hakim dalam kasus perdata Nomor : 96/Pdt.G/2021/PN Mtr yakni : Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian/kesepakatan sewa

²Mukti Arto, Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 141

menyewa rumah toko (ruko) dengan Nomor Kontrak 133, dimana Penggugat selaku pihak Pertama (pemilik ruko) memberikan sewa kepada Tergugat selaku pihak Kedua (penyewa) dengan kesepakatan yang pada intinya perjanjian sewa menyewa dilakukan mulai tanggal 15- 2-2019 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun yang akan berakhir tanggal 15-2-2020, dengan uang sewa sejumlah Rp. 22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah), namun belum dilunasi dengan sisa pembayaran sejumlah Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah). Selama Tergugat menyewa ruko Penggugat, telah banyak kerusakan sehingga Penggugat merasa dirugikan karena Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian yang berkewajiban memelihara dengan baik dan sampai berakhir masa kontrak, dimana kerusakan tersebut adalah : 1) Tembok pagar keliling roboh dengan nilai Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah); 2) Keramik lantai rusak/pecah dengan nilai Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), kerusakan kios/warung sederhana dengan nilai Rp. 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah); 3) Kerusakan pintu gerbang dengan nilai Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah); 4) Kerusakan pintu harmonika ruko dengan nilai Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah); 5) Total mencapai Rp. 71.000.000,00 (tujuh puluh satu juta rupiah).

Kerusakan tersebut disebabkan karena kelalaian Tergugat dalam memanfaatkan bangunan ruko menjadi gudang besi dan bahan bangunan yang setiap saat dimasukkan kendaraan berat untuk bongkar muat bahan bangunan, padahal sebelumnya tidak ada pemberitahuan kalau ruko tersebut akan dijadikan gudang besi dan bahan bangunan.

Dengan adanya kerusakan-kerusakan tersebut, Penggugat sudah melakukan teguran dan meminta untuk diperbaiki pada saat masa sewa masih berlangsung tetapi Tergugat tidak menanggapi. Tergugat juga telah meninggalkan ruko tanpa ada konfirmasi lebih dulu, tidak menyerahkan kunci ruko bahkan pergi secara diam-diam. Penggugat juga telah menyampaikan somasi kepada Tergugat pada tanggal 10 Maret 2021 tetapi dalam jawabannya Tergugat tidak bersedia bertanggung jawab.

Dalam persidangan perkara aquo pada mulanya Tergugat tidak hadir di persidangan walau telah dipanggil dengan sah dan patut sesuai dengan bukti panggilan umum yang dilaksanakan pada tanggal 09 April 2021, 15 April 2021 dan 23 April 2021, sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, tetapi pada acara pembuktian Kuasa Tergugat hadir dan tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, selanjutnya mengajukan bukti-bukti. Dengan adanya pembuktian berupa bukti-bukti yang diajukan Tergugat di persidangan, maka Majelis Hakim menilai bahwa tidak diajukannya jawaban oleh pihak Tergugat tersebut tidak secara mutatis mutandis dianggap sebagai pengakuan secara diam-diam.

Yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah), serta tidak memelihara ruko milik Penggugat sehingga mengakibatkan kerusakan-kerusakan yang apabila di jumlah maka total kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp.

71.000.000,00 (tujuh puluh satu juta rupiah), namun Tergugat tidak mau bertanggung jawab mengganti kerugian tersebut.

Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara wanprestasi ini didasari oleh 4 orang saksi yang diajukan oleh Penggugat dan 2 orang saksi yang diajukan oleh Tergugat, yang sebelum memberikan keterangan dimuka persidangan telah disumpah dan memberikan keterangan yang sesuai, beserta beberapa bukti yang sudah diajukan oleh kedua belah pihak.

Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko

Berdasarkan sumber hukum perjanjian pada Pasal 1233 KUH Perdata ialah tiap-tiap perikatan lahir karena persetujuan ataupun karena undang-undang. Buku III KUHPerduta tidak memberikan rumus dari perikatan, tetapi menurut Ilmu Pengetahuan Hukum, dianut rumus bahwa perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Namun, apabila tidak memenuhi setiap prestasi yang ditimbulkan oleh para pihak dalam melakukan suatu perjanjian, maka akan memunculkan suatu akibat hukum, dan untuk memberikan rasa kepastian dan penyelesaian secara yuridis formal dari akibat hukum yang di timbulkan dari perjanjian tersebut.

Apabila salah satu pihak tidak dapat melakukan apa yang dijanjikannya, maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi (cidera janji) atau ingkar janji atau dapat dikatakan melanggar perjanjian yang telah dibuat.

Apabila ada salah satu pihak yang tidak melakukan apa yang sudah dijanjikannya, maka dapat dikatakan pihak tersebut telah melakukan wanprestasi (cidera janji) atau ingkar janji atau dapat dikatakan telah melanggar perjanjian yang sudah dibuat.

Prestasi adalah cara pelaksanaan perjanjian, bukanlah objek perjanjian. Apabila objek perjanjian adalah barang, maka cara melaksanakannya adalah dengan menyerahkan barang. Apabila objek perjanjian adalah jasa maka cara pelaksanaannya adalah dengan memberikan jasa. Disamping cara pelaksanaan perjanjian berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi menimbulkan sisi aktif dan pasif karena bersifat timbal balik. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut kebutuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada keadaan tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.

Akibat hukum yang timbul dari adanya perbuatan wanprestasi tersebut, masing-masing pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat ke Pengadilan untuk menuntut kerugian yang ia terima, berupa penggantian biaya, ganti rugi, serta bunga bila ada. Akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan demi memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum.

Akibat hukum dari suatu perjanjian biasanya tercipta dari adanya hubungan hukum karena adanya suatu perikatan, dalam bentuk hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dimiliki kedua belah pihak. Ini berlaku juga pada perjanjian sewa menyewa ruko pada penelitian ini, jika perjanjian ini telah sesuai dengan persyaratan yang sudah ditentukan dalam syarat sah suatu perjanjian, maka semua kewajiban yang timbul dan mengikat kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Tergugat.

Pihak yang dirugikan akibat adanya wanprestasi mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak yang timbul dari hubungan perikatan, hal itu ditegaskan dalam Pasal 1267 KUHPerdara. Kaitannya dengan penelitian ini hubungan hukum antara Penggugat (yang menyewakan) dan para Tergugat (penyewa), secara yuridis menunjukkan bahwa dengan tidak melakukan kewajibannya untuk membayar uang sewa tiap bulan, maka dalam hal ini para Tergugat (penyewa) telah melakukan wanprestasi dalam bentuk “tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”.

Akibat hukum yang timbul setelah Putusan Nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Mtr yakni bermula dari tidak adanya itikad baik dari Tergugat dalam melaksanakan kewajibannya yaitu membayar uang sewa perbulan kepada Penggugat dan akhirnya tidak sama sekali membayar uang sewa tersebut.

Pihak Penggugat menuntut agar Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan Wanprestasi, selain itu Penggugat juga menuntut agar Tergugat melunaskan sisa pembayaran sekaligus membayar ganti

rugi atas kerusakan yang ditimbulkan oleh Tergugat. Dimana hal ini sudah tertulis di dalam pasal yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa.

Pada kasus ini, Penggugat mengalami kerugian yang besar akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Majelis Hakim pun harus bertindak tegas untuk melakukan penuntutan mengenai pertanggungjawaban yang akan diterima oleh pihak Tergugat berupa upaya ganti rugi terhadap pihak Penggugat.

Tergugat melakukan sesuatu yang seharusnya tidak boleh ia lakukan pada saat menjalankan perjanjian sewa menyewa yang telah ia sepakati. Selain itu Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagai penyewa.

Tergugat telah menimbulkan kerusakan pada sarana dan prasarana yang tersedia. Hal tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian dan melanggar hak subjektif bagi penggugat, hal tersebut tergolong ke dalam perbuatan melawan hukum.

Pada kasus ini Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat telah sah dan terbukti melakukan wanprestasi. Tergugat harus membayar sebagian dari ganti rugi yang dituntutkan oleh Penggugat akibat kerusakan sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 659.000 (enam ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena kerusakan yang ditimbulkan oleh Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat sebagai pemiliknya. Sehingga Penggugat mengalami sejumlah kerugian yang timbul dari hal tersebut. Sehingga Penggugat berhak menuntut ganti rugi kepada Tergugat.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : 1) Pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini yaitu 4 orang saksi yang dipersiapkan oleh Penggugat dan 2 orang saksi yang dipersiapkan oleh Tergugat, beserta beberapa bukti yang sudah diajukan oleh kedua belah pihak. Tergugat tidak beritikad baik untuk menjaga dan merawat sarana dan prasarana yang tersedia pada Ruko yang disewanya sehingga menimbulkan beberapa kerusakan, sehingga tidak sesuai dengan perjanjian yang telah mereka buat pada tanggal 20 Februari 2019. Dengan demikian Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Dalam Putusan Nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Mtr, menjelaskan bahwa Tergugat dalam hal ini adalah sebagai Penyewa ruko yang telah melanggar perjanjian yang dibuat tertanggal 20 Februari 2019, sehingga hal tersebut dijadikan sebagai pertimbangan hakim dalam memutus perkara; 2) Akibat Hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat berupa Tergugat harus membayar sebagian ganti rugi akibat kerusakan sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 659.000 (enam ratus lima puluh sembilan ribu rupiah).

Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang dapat peneliti berikan yakni : 1) Saran dari penulis kepada Tergugat yaitu Tergugat harus bertanggung jawab atas kerugian yang dirasakan oleh Penggugat atas kelalaiannya, Tergugat harus melunaskan biaya sewa yang belum lunas dibayarkan serta membayar ganti rugi akibat kerusakan yang ia timbulkan sesuai dengan putusan Majelis Hakim yaitu Putusan Nomor 96/Pdt.G/2021/PN.Mtr. Para pihak harus memahami tata cara dalam menyusun perjanjian, memperhatikan setiap isi pasal, dan mengetahui sanksi jika melakukan suatu kelalaian dalam sebuah perjanjian untuk mencegah terjadinya wanprestasi;

2) Hakim dalam memutuskan sebuah perkara harus menyelidiki secara menyeluruh tidak hanya berpatokan dengan bukti dan dalil yang diajukan oleh kedua belah pihak. Karena bisa saja ada kejahatan atau pelanggaran lain yang tidak hanya termasuk ke dalam dalil gugatan yang telah diajukan.

DAFTAR PUSTAKA

Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MuO), Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Mukti Arto, Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.