

## Perjanjian Sewa Menyewa sebagai *Bewijsgrond* dan *Remedy* Penggugat pada Perkara Wanprestasi (Studi Putusan No 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.)

Supiyanto<sup>1</sup>, Alfin Dwi Novemyanto<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Terbuka; [supiy1316@gmail.com](mailto:supiy1316@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Terbuka; [alfindnoyan23@gmail.com](mailto:alfindnoyan23@gmail.com)

### Article Info

#### Article history:

Received April 2023

Revised April 2023

Accepted April 2023

#### Kata Kunci:

Perjanjian, Sewa Menyewa,  
Wanprestasi

#### Keywords:

Agreement, Lease, Default

### ABSTRAK

Pada Putusan No 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel pihak penyewa telah melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian yang telah disepakati. Dengan adanya perkara tersebut yang dapat memulihkan dan memperbaiki hak penggugat sebagai pihak yang menyewakan adalah perjanjian sewa menyewa yang dicantumkan pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan yuridis dan eksistensi perjanjian sewa menyewa terhadap perkara wanprestasi. Penelitian ini termasuk penelitian hukum doktrinal (normatif) yang sifat penelitiannya preskriptif dengan Pendekatan kasus (*case approach*) dengan mengkaji pertimbangan kasus yuridis. Eksistensi perjanjian sewa-menyewa dapat dijadikan sebagai *bewijsgrond* dan *remedy* untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum oleh penggugat. Maka perlu adanya ganti rugi yang harus dibayarkan oleh tergugat yang ditegaskan Pasal 1243 KUH Perdata sesuai gugatan yang dikabulkan oleh mejelis hakim terhadap gugatan yang diajukan oleh penggugat.

### ABSTRACT

In Decision No. 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel, the lessee has defaulted on the contents of the agreed agreement. With this case, what can recover and improve the plaintiff's rights as the party who rents out is the lease agreement stated in the Lease Agreement. This study aims to determine the juridical review and the existence of lease agreements in cases of default. This research includes doctrinal (normative) legal research which is prescriptive in nature with a case approach by examining juridical case considerations. The existence of a rental agreement can be used as a *bewijsgrond* and *remedy* to provide protection and legal certainty by the plaintiff. Then there is a need for compensation to be paid by the defendant which is confirmed by Article 1243 of the Civil Code in accordance with the lawsuit granted by the panel of judges against the lawsuit filed by the plaintiff.

*This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.*



*Corresponding Author:*

Name: Alfin Dwi Novemyanto, S.H,  
Institution: Universitas Terbuka, Jalan Cabe Raya, Pondok Cabe, Pamulang, Tangerang Selatan 15437,  
Banten - Indonesia  
Email: [Alfindnoyan23@gmail.com](mailto:Alfindnoyan23@gmail.com)

---

## 1. PENDAHULUAN

Sewa menyewa (*huurenverhuur*) adalah pemakaian sesuatu barang (bergerak dan atau tidak bergerak) dengan membayar atau memberikan uang (sewa) atas penggunaan barang tersebut. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang ditegaskan pada Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya (Subekti dan Tjitrosudibio, 2008). Sedangkan menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan yang dimana pihak penyewa menikmati sepenuhnya barang yang disewakan dan memberikan uang sebagai imbalannya kepada pihak yang menyewakan (Yusmad, M.A, 2017).

Pada pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak menyewa dan pihak yang menyewakan terdapat perantara yang mengikat mereka, yaitu perjanjian sewa menyewa. perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan kedua belah pihak dalam pemakaian barang dengan pembayaran nominal harga dan jangka waktu tertentu (Salim, H.S., 2003). Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat dua kriteria khusus, yaitu dua pihak yang saling mengikat diri dan unsur pokok yang berupa barang, harga, dan jangka waktu sewa. Pihak yang saling mengikat yang terdiri atas pihak menyewa dan pihak yang menyewakan ditegaskan pada Pasal 1320 KUH Perdata sebagai syarat sah perjanjian. Para pihak dalam perjanjian tersebut dapat bertindak untuk kepentingan pihak lain, diri sendiri, atau badan hukum.

Perjanjian sewa menyewa sangat diperhatikan kegunaannya pada perkara wanprestasi yang terjadi pada Putusan No 875/Pdt. G/2022/PN Jkt.Sel. Pada putusan tersebut menjelaskan bahwa pada tahun 2018 tergugat menyewa rumah tinggal (Rumah Pondok Indah) yang berdiri di atas sebidang tanah (415 M<sup>2</sup>) dan Luas Bangunan 325 M<sup>2</sup> milik PENGGUGAT yang berlokasi di Jakarta Selatan. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 04 Desember 2018 yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 05 Desember 2018 dan berakhir 04 Desember 2019 dengan biaya sewa Rp. 250.000.000.- per tahun, dengan ketentuan biaya sewa dibayar sekaligus pada saat ditandatanganinya Perjanjian dan dibuktikan dengan kwitansi dengan materai cukup.

Kemudian masa sewa tersebut diperpanjang oleh tergugat untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung 05 Desember 2019 dan berakhir 04 Desember 2020 dengan biaya sewa yang sama. Namun atas biaya sewa tersebut tergugat baru melakukan pembayaran kepada penggugat pada tanggal 24 November 2020 sebesar Rp.65.000.000, - dan tidak lagi melakukan pembayaran kewajiban atas biaya sewa kepada penggugat. Disisi lain tergugat hanya memberikan janji-janji yang tidak pernah ditepati, tidak ada upaya atau itikad baik dari tergugat untuk membayar bahkan dengan cara mengangsur pun tidak dilakukannya, hal tersebut jelas secara nyata tergugat dengan sengaja mengulur-ulur waktu agar masih dapat menempati.

Pada permasalahan wanprestasi yang dijelaskan pada putusan tersebut, perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak merupakan bukti bahwa mereka telah melakukan perjanjian. Apalagi dalam perjanjian tersebut telah mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak yang secara tidak langsung dapat memberikan kepastian dan perlindungan kepada penggugat mengenai hak yang harus ia peroleh. Keberadaan perjanjian sewa menyewa dapat dijadikan sebagai *bewijsgrond* dan *remedy* pada hak penggugat sebagai korban wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat. Yang dimana *bewijsgrond* dan *remedy* tersebut memiliki hubungan demi memberikan keadilan pada penggugat.

*Bewijsgrond* yang diartikan sebagai dasar pembuktian untuk dapat menemukan dan menetapkan kebenaran yang sesungguhnya untuk meyakinkan kepada penegak hukum sebagai pertimbangan putusan maupun keputusan. Pembuktian tersebut merupakan kebenaran secara materiil sesuai dengan kenyataannya serta kepastian hak dan kewajiban yang timbul bagi kedua belah pihak. Sedangkan *remedy* sebagai rujukan fungsi perjanjian sewa menyewa ini merupakan salah satu cara pemulihan menurut hukum untuk memberikan perlindungan kepada penggugat. Dengan garis besar bahwa keberadaan perjanjian sewa menyewa yang telah ditandatangani kedua belah pihak dapat memulihkan hak penggugat untuk mendapatkan haknya kembali demi terwujudnya keadilan.

Berdasarkan uraian diatas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan yuridis dan eksistensi perjanjian sewa menyewa terhadap perkara wanprestasi pada studi Putusan No 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel. Selain itu dapat memberikan perlindungan dan pengetahuan tentang pentingnya menandatangani surat perjanjian terlebih dahulu sebelum menyerahkan barang yang akan disewakan sebagai bentuk kepastian hukum dan *bewijsgrond*

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa Menyewa menurut Bahasa belanda yaitu *Huuronverhuur* yang diartikan Bahasa sehari-hari sebagai pemakaian barang dengan membayar atau memberikan uang sebagai imbalan. Sewa menyewa yang menjadi bagian dari perjanjian telah diatur di dalam Pasal 1548 s/d 1600 Bab VII tentang Sewa Menyewa Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

*“Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya”.*

Manusia sebagai subjek hukum berlaku (subjek hukum/*rechts subject*) mulai saat ia dilahirkan dan berakhir saat meninggal dunia sebagai pendukung hak dan kewajiban. Jadi setiap manusia yang dilahirkan mempunyai kewenangan hukum (*rechbevoegd*) sebagai subjek hukum (Rodjodikoro, W, 2000). Para Pihak yang terikat perjanjian sewa menyewa yang terdiri atas pihak yang menyewakan (kreditur) dan pihak penyewa (debitur). Pihak yang menyewakan merupakan orang atau badan hukum yang memberikan kenikmatan dari suatu barang selama jangka waktu tertentu kepada pihak penyewa, atas prestasi itu pihak yang menyewakan berhak untuk memperoleh harga sewa dari pihak penyewa. Sedangkan pihak Penyewa adalah orang atau badan hukum yang mendapatkan kenikmatan atas suatu kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dan penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa (Rodjodikoro, W, 2000).

Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban yang ditegaskan pada Pasal 1550 KUHPerdara yang wajib dipenuhi, yaitu menyerahkan benda sewaan kepada penyewa, memelihara barang yang disewakan, dan memberikan si penyewa kenikmatan yang ten tram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa untuk menguasai barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam sewa menyewa perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada orang lain cukup dengan jalan menyerahkan barang dibawah penguasaan si penyewa (Lolyta, 2014). Memelihara benda sewaan dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menentukan selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Sedangkan Penikmatan yang ten tram antara lain menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan, pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, pihak yang menyewa bertanggung jawab atas cacat barang yang disewa apabila cacat tadi menghalangi pemakaian barang (Sriono, 2013).

Pihak penyewa adalah pihak menerima barang untuk dinikmati dan memberikan atau membayarkan uang kepada pihak yang menyewakan. Kewajiban para pihak penyewa yang ditegaskan Pasal 1560 KUH Perdata yaitu memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik” dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan. Dalam memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak-rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan. Kewajiban dari pihak penyewa adalah membayar uang kepada pihak yang menyewakan karena telah menikmati barang yang telah ia nikmati atau pakai. Sewa menyewa juga termasuk perjanjian konsensual yang jika telah terjadi kesepakatan antara para pihak, maka pihak penyewa harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati salah satunya memberikan imbalan kepada pihak yang menyewakan.

## 2.2 Wanprestasi

Wanprestasi (wanprestasi) diartikan dengan tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi yang telah ditetapkan terhadap pihak yang melakukan perikatan, baik dari perjanjian ataupun yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian (Rio, 2018). Sedangkan pengertian lain dari wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi” (Syarifudin, M, 2012). Jadi wanprestasi jika diartikan secara singkat yaitu Seorang debitur yang lalai, dan ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Terkait dengan hukum perjanjian apabila debitur tidak melakukan isi perjanjian, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur lalai, alpa, melanggar perjanjian, dan ingkar janji, jika debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Seorang debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi perjanjian yang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, terdapat empat unsur (Prodjodikoro,W, 2012), yaitu

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- b. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya
- c. Melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- d. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum (Djojodirjo, M.A.M, 2006: 11). Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya. Terhadap kelalaian atau kealpaan debitur, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguhsungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita (Sa'idiyah, 2019). KUHPperdata merincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen (Adita, 2018), sebagai berikut:

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian hukum doktrinal (*normatif*) yang bersifat deskriptif. Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah preskriptif, yang dimana bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah tertentu. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan kasus (*case approach*) dengan mengkaji pertimbangan kasus yuridis. Bahan hukum yang akan digunakan sebagai dasar untuk menunjang penelitian ini adalah data yang dikumpulkan berasal dari data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### 4.1 Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian merupakan perbuatan hukum antara dua orang atau lebih yang menimbulkan perikatan sehingga melahirkan hak dan kewajiban kepada para pihak atas suatu prestasi. Perjanjian sewa menyewa lahir karena perikatan kebutuhan pihak menyewa yang ingin menikmati secara penuh barang yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan dengan harga dan jangka waktu tertentu. Akan tetapi dari pihak yang menyewakan tentunya masih ada kekhawatiran apabila si penyewa tidak memenuhi prestasinya atas apa yang disepakati pada perjanjian. Demi kepastian dan perlindungan pada pihak yang menyewakan, perjanjian sewa-menyewa di situlah akan bertindak.

Perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat penggugat dan tergugat yang dicantumkan pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa Periode tanggal 5 Desember 2018 sampai dengan 4 Desember 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat sudah cukup membuktikan bahwa terdapat hubungan hukum antara Penggugat Tergugat dalam surat perjanjian sewa menyewa. Apalagi jika dipertimbangkan syarat sah perjanjian yang ditegaskan pada Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian tersebut telah sah dan telah terdiri atas kesepakatan, kecakapan, pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang (Budiono, H, 2009).

Menimbang dengan adanya sidang yang dilakukan oleh kedua belah pihak terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa Periode tanggal 5 Desember 2018 sampai dengan 4 Desember 2019, Surat Perjanjian Sewa Menyewa, dan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Pondok Indah tanggal 19 Januari 2022, tidak ada penyangkalan mengenai keabsahan Perjanjian tersebut dari pihak Tergugat. Oleh karena itu menurut hemat Majelis Hakim perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320. Apalagi hal tersebut didukung pada Pasal 1338 KUHPPerdata yang menegaskan bahwa:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”*

Keabsahan perjanjian sewa menyewa yang telah ditanda tangani kedua belah pihak dan diakui secara hukum oleh Majelis Hakim saat sidang, merupakan dasar bahwa perjanjian tersebut dapat dijadikan sebagai *bewijsgrond* dan *remedy* untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum oleh penggugat. Karena dalam perjanjian tersebut pihak tergugat telah melakukan wanprestasi kepada penggugat yang tidak memenuhi prestasinya. Jadi perjanjian yang merupakan wadah bagi para pihak dalam menuangkan hak dan kewajiban dapat dijadikan sebagai alat bukti adanya hubungan hukum (Hernoko, A.Y, 2005). Sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut dapat menjamin kapasitas hukum terhadap perikatan penggugat dan tergugat.

Wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat terjadi karena cidera janji dan tidak menepati kewajibannya yang terjadi karena kesengajaan maupun kelalaian dan adanya keadaan memaksa yang dialami oleh tergugat. Sehingga fungsi perjanjian sewa menyewa yang telah ditanda tangani mereka memberikan perlindungan hukum kepada penggugat untuk mendapatkan haknya Kembali. Dalam hal ini perjanjian tersebut dapat berfungsi sebagai

- a. bukti tergugat dan penggugat telah mengadakan perjanjian
- b. bukti bahwa yang tertulis dalam perjanjian yang telah diperbuat oleh penggugat dan tergugat merupakan tujuan dan keinginan para pihak

- c. bukti kepada pihak ketiga bahwa kedua belah pihak telah mengadakan perjanjian sewa menyewa pada tanggal tertentu sesuai kesepakatan yang dapat dijadikan sebagai fungsi yuridis perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa memberikan penjelasan yuridis yang menegaskan bahwa tergugat mengerti apa yang harus dilakukan akibat wanprestasi yang terjadi dan prestasi berhenti ditegah jalan. Perjanjian sewa menyewa ini menjadi perhatian khusus karena fungsi yuridis perjanjian tersebut menjadi jaminan dilaksanakan dengan aman tanpa merugikan suatu pihak manapun. Selain mencegah timbulnya kerugian akibat wanprestasi, maka pada akhirnya mengetahui apa yang dilakukan para pihak jika timbul wanprestasi dan akibat hukumnya. Maka dari itu asas-asas hukum perjanjian dalam mengimplementasikan prestasi perlu diperhatikan untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian.

#### **4.2 Eksistensi Perjanjian Sewa Menyewa pada Perkara Wanprestasi**

Perjanjian Sewa Menyewa yang ditandatangani penggugat dan tergugat memiliki keabsahan dan fungsi yuridis yang bisa dijadikan sebagai *bewijsgrond* dan *remedy* untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum oleh penggugat. Dengan keabsahan tersebut penggugat dapat memberikan bukti bahwa tergugat telah melakukan pelanggaran berupa wanprestasi sehingga penggugat dapat memulihkan dan memperbaiki kembali haknya dan memperoleh keadilan walaupun tidak sepenuhnya. Maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat memberikan jaminan untuk dapat di tuntutannya pertanggung jawaban atas wanprestasi yang terjadi secara hukum bagi para pihak.

Duduk perkara jika diperhatikan pada perkara wanprestasi putusan tersebut, tergugat dinyatakan sah melakukan wanprestasi dibuktikan dengan tergugat hanya memberikan janji-janji yang tidak pernah ditepati, tidak ada upaya atau itikad baik dari tergugat untuk membayar bahkan dengan cara mengangsur pun tidak dilakukannya, hal tersebut jelas secara nyata tergugat dengan sengaja mengulur-ulur waktu agar masih dapat menempati. Maka dalam hal ini tergugat telah melanggar pasal - pasal 1238 KUH Perdata yang terkait kelalaian atas isi perjanjian sehingga lewat waktu yang ditentukan.

Perjanjian yang mereka rancang mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat kontrak dan bagi pihak ke tiga yang terkait timbulnya kontrak tersebut. Kapasitas hukum pada perjanjian akan memberikan jaminan rasa keadilan bagi semua pihak jika keduanya patuh terhadap isi perjanjian dan pihak penggugat dan tergugat dapat menyelesaikan seluruh kewajiban sesuai dengan isi perjanjian sampai batas waktu yang ditetapkan. Jika diantara penggugat atau tergugat tidak melaksanakan prestasi isi perjanjian maka akan terjadi wanprestasi yang cenderung akan merugikan salah satu pihak. Jika timbul wanprestasi, perselisihan dapat diselesaikan melalui Pengadilan yang putusan pengadilan belum tentu memberikan rasa keadilan kepada salah satu pihak maupun keduanya. Namun dalam hal ini Majelis Hakim akan menegakkan secara yuridis isi di dalam perjanjian yang telah di tanda tangani kedua belah pihak.

Berdasarkan wanprestasi yang telah dilakukan oleh tergugat sebagai pihak menyewa, maka perlu adanya ganti rugi yang harus dibayarkan oleh tergugat. Apalagi hal tersebut telah ditegaskan pada Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang*

*harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."*

Perjanjian Sewa Menyewa yang berisi tujuan dan keinginan kedua belah pihak memberikan jaminan kepada penggugat terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat. Pada putusan Majelis Hakim ganti rugi yang dikabulkan atas gugatan yang diajukan oleh penggugat, tergugat wajib membayar

- a. Kewajiban Pokok sebesar Rp596.511.000,00 (lima ratus sembilan puluh enam juta lima ratus sebelas ribu rupiah);
- b. Denda Keterlambatan Pembayaran Sewa Tahun ke-2 sebesar Rp208.255.566,00 (dua ratus delapan juta dua ratus lima puluh lima ribu lima ratus enam puluh enam rupiah);
- c. Denda akibat belum mengosongkan sampai dengan tanggal gugatan ini diajukan, yaitu tanggal 20 September 2022, sebesar Rp654.000.000,00 (enam ratus lima puluh empat juta rupiah)

Berdasarkan perhitungan sebagaimana tersebut di atas, maka total sebesar Rp1.458.766.566,00 (satu miliar empat ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh enam ribu lima ratus enam puluh enam rupiah), kemudian dikurangkan dengan total biaya yang sudah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sisa total kewajiban yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp1.108.766.566,00 (satu miliar seratus delapan juta tujuh ratus enam puluh enam ribu lima ratus enam puluh enam rupiah). Ganti kerugian yang diputuskan oleh Majelis Hakim pada wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat memang belum bisa memberikan rasa keadilan terhadap penggugat. Akan tetapi terhadap putusan tersebut secara tidak langsung dapat memulihkan kembali hak penggugat sebagai pihak yang menyewakan atas penyedia barang. Pada putusan tersebut penggugat juga mengajukan beberapa haknya yang ingin dipulihkan, akan tetapi dikesampingkan oleh Majelis Hakim, seperti

- a. Tidak dapat menunjukan secara mutlak kondisi sebelum dan sesudah untuk dijadikan pembandingan, dan juga tidak dapat menunjukan secara mutlak penyebab kerusakan tersebut apakah karena kelalaian dalam perawatan atau kondisi selain hal tersebut seperti bencana alam, sehingga oleh karena itu terhadap tuntutan ganti rugi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) atas kerusakan Rumah Pondok Indah
- b. Tidak dapat membuktikan secara rinci terhadap kerugian immateril yang dialami oleh Penggugat, maka terhadap tuntutan ganti rugi immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)
- c. Meminta agar Tergugat dikenakan denda sebesar 3% (tiga persen) sebulan, namun oleh karena hal tersebut tidak dijabarkan secara jelas di dalam Posita.

Dengan adanya hasil putusan tersebut penggugat mendapatkan haknya kembali dengan dibuktikan perjanjian sewa menyewa yang telah mereka tandatangani walaupun dirasa oleh penggugat belum adil dengan dikesampingkan nya beberapa gugatan yang diajukan. Kepastian hukum pada perjanjian sewa menyewa bukan merupakan harga mati yang dapat memenuhi rasa keadilan, melainkan menuju rasa tanggungjawab dari kedua belah pihak. Bahwa kewajiban yang telah mereka sepakati harus ditunaikan sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa. Tidak hanya hak yang di tuntut pada perjanjian yang ditandatangani, melainkan rasa tanggungjawab memenuhi kewajiban merupakan jaminan untuk kepastian hukum.

## 5. KESIMPULAN

Eksistensi perjanjian sewa-menyewa dapat dijadikan sebagai *bewijsgrond* dan *remedy* untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum oleh penggugat. Karena dalam perjanjian tersebut berisi bukti kedua belah pihak telah mengadakan perjanjian, bukti tertulis dalam perjanjian yang mengandung tujuan dan keinginan para pihak, serta bukti kedua belah pihak telah mengadakan perjanjian sewa menyewa pada tanggal tertentu sesuai kesepakatan yang dapat dijadikan sebagai fungsi yuridis perjanjian. Kepada pihak ketiga. Dengan adanya perkara wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat sebagai pihak penyewa, maka perlu adanya ganti rugi yang harus dibayarkan oleh tergugat yang ditegaskan Pasal 1243 KUH Perdata sesuai gugatan yang dikabulkan oleh mejelis hakim terhadap gugatan yang diajukan oleh penggugat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adita, Rendi. 2018. "Tinajau Hukum Islam Tentang Sewa menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen Studi Kasus Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung". Skripsi. Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
- Agus Yudha Hernoko. (2005). Dasar-Dasar Hukum Kontrak, Materi Perkuliahan Tehnis Perancangan Kontrak, Program Magister Kenotarisatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya.
- Herlien Budiono. (2009). Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Lolyta. 2014. "Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazim Dalam Perpektif Fiqh Muamalah." *Journal Hukum Islam*, Vol. XIV. No. 1.
- M.A. Moegni Djojodirjo. (2006). Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 11.
- Muhammad Syaifudin. (2012). Hukum Kontrak. Bandung: Mandar Madju.
- Rio. 2018. "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Pasal 1548 KHUPerdata". *Lex Crimen*, Vol. VII, No. 6.
- Sa'idiyah, Inayatur Rohamah. 2019. Sewa Menyewa Sawah dengan sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah Studi Kasus Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan. Skripsi. Malang: Universitas Negeri Islam Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Salim H.S. (2003) Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta, Sinar Grafika, Hal 59
- Sriono. 2013. "Perjanjian Terhadap Sewa Menyewa (Al-Ijarah) dalam Perbankan Syariah". *Jurnal Ilmiah Advokasi*. Vol. 01, No. 01.
- Subekti dan Tjitrosudibio. (2008) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: PT Pradya Paramita 2008 h.381
- Wirjono Prodjodikoro. (2012). Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur Pustaka, Bandung. hlm. 17.
- Wirjono Rodjodikoro (2000). Azaz-Azaz Hukum Perjanjian, Mazdar Madju; Bandung, Hal 13
- Yusmad, Muamar Arafat. 2017. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa menyewa Kebun di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam". *Journal of Islamic Economic Law*. Vol. 2, No. 2