

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

WANPRESTASI DI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO ANTARA PENYEWA DENGAN PENYALUR BARANG KEPADA PIHAK KEDUA

Tutiek Retnowati*

tutiek_retnowati@yahoo.com

Widyawati Boediningsih**

watieksetiaboedi@yahoo.co.id

PERFORMANCE IN SHOP RENTAL AGREEMENT BETWEEN RENTALS AND GOODS DISTRIBUTOR TO SECOND PARTY

ABSTRACT

This research was conducted to analyze the lease agreement which resulted in default between the first party as the contract operator and the dealer who could harm the second party as the contract operator. The research method uses normative research with a statutory approach and a conceptual approach. Leasing is regulated in the Civil Code (KUH Perdata), that leasing is an agreement in which one party binds himself to provide enjoyment of an item with the payment of a price by the party later during this certain time the payment is agreed to law. There is a fundamental difference between "renting out" and "leasing". Renting goods or objects that are leased is an act that is legally prohibited, which is often found in contract operators or repeated leases and the owner is not notified, unless it is expressly agreed in the previous lease agreement with the original owner. This research shows that the rights and obligations of tenants and those who are renting out take precedence. With this, dispute disputes can be resolved without going through legal channels, and in case of default, settlement efforts can be made by the parties for settlement based on kinship or conciliation, because if it goes through the court it will cost a lot of money and take quite a long time.

Keywords: Default, Lease, Goods Deale

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis tentang perjanjian sewa menyewa yang berakibat wanprestasi antara pihak pertama sebagai penyewa oper kontrak dengan pihak penyalur barang yang dapat merugikan pihak kedua sebagai penerima oper kontrak. Metode penelitian memakai penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tersebut belakangan selama waktu tertentu ini disanggupi pembayarannya secara hukum. Ada perbedaan mendasar antara "mengulang-sewakan" dan "melepaskan sewa". Mengulang-sewakan barang atau objek yang disewakan adalah suatu perbuatan yang dilarang secara hukum, yang sering dijumpai dalam oper kontrak atau mengulang-sewakan dan pihak pemilik tidak diberi tahu, kecuali jika diperjanjikan dengan tegas dalam perjanjian sewa sebelumnya dengan pemilik asal. Penelitian ini menghasilkan

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

bahwa hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan sangat diutamakan. Dengan adanya hal tersebut perselisihan sengketa dapat diselesaikan tanpa melalui jalur hukum, dan apabila terjadi wanprestasi, upaya penyelesaian yang dapat dilakukan para pihak penyelesaiannya berdasarkan kekeluargaan atau konsiliasi, karena jika melalui pengadilan akan menghabiskan banyak biaya dan memakan waktu yang cukup lama.

Kata Kunci : Wanprestasi, Sewa-menyewa, Penyalur Barang

1. PENDAHULUAN

Salah satu pilihan masyarakat memilih berbelanja di pasar modern atau *Mall*, dikarenakan tuntutan kebutuhan yang meningkat dan pelayanan yang memuaskan. *Mall* dapat diartikan sebagai kompleks pertokoan yang enak, nyaman dikunjungi untuk membeli atau melihat, guna membandingkan barang-barang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat serta memberikan kenyamanan berbelanja bagi pengunjung. Banyak yang ditawarkan di dalam pertokoan, yakni berbagai kebutuhan yang diperlukan masyarakat. Sewa konter di dalam Mall sangatlah mahal. Dimana suasana Mall yang memperlihatkan kemewahan, yang mengharuskan pedagang untuk mempersiapkan dana tambahan selain untuk biaya persewaan. Konter yang disajikan dapat berupa oper conter atau conter per petak. Serta harga yang ditawarkan juga bervariasi. Seperti halnya oper conter yang sering terjadi di perjanjian sewa menyewa.¹

Hubungan hukum untuk memenuhi kebutuhan di mana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, dan harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu maka dari itu perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat.²

Toko adalah bangunan yang terletak di pinggir jalan atau dalam kompleks perdagangan dan digunakan sebagai sarana untuk berdagang serta mencari keuntungan dengan berbagai jenis usaha. Salah satu objek perjanjian sewa-menyewa sekarang ini

¹Rendra Artomo, *Hukum-Perjanjian-Sewa-Menyewa*. Intermasa. Jakarta, 2005. h.65

²Paringan, *Mengulang-sewakan*. Pustaka Yustisia, Bandung, 2002. h.106

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

sangat dibutuhkan dalam kegiatan perekonomian seperti toko, yang dapat dipakai berjualan pakaian jadi, kelontong, alat elektronik, rumah makan, bengkel maupun berbagai jenis usaha lain. Aturan tentang sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu di dalam Buku III Bab VII mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari benda selama waktu tertentu dan dengan suatu harga yang dibayar oleh pihak tersebut yang disanggupi pembayarannya secara hukum, seperti yang tertuang dalam Pasal 1548 KUH Perdata. R Subekti, mengatakan perbedaan antara “mengulang-sewakan”, dengan “melepaskan sewanya” mengulang-sewakan adalah si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal “melepaskan sewanya” penyewa mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan”.³ Mengulang-sewakan adalah suatu perbuatan yang dilarang secara hukum, karena yang sering dijumpai dalam oper kontrak atau mengulang-sewakan dimana pihak pemilik tidak diberi tahu, kecuali jika diperjanjikan dengan tegas dalam perjanjian sewa sebelumnya dengan pemilik asal. Sesuai yang diatur dalam Pasal 1559 KUH Perdata. Perjanjian jual beli dibuat sebagai penjamin keamanan serta kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian kontrak jual beli toko dibuat dalam bentuk tertulis maupun dibuat secara lisan dengan disertai selembor kuitansi pembayaran harga jual sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.⁴

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pokok *essentialia*, yaitu barang dan harga. Begitu para pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirilah perjanjian yang sah. Sesuai dengan *asas konsensualisme* yang menjiwai hukum

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 19, Intermasa, Jakarta, 2002. h 55

⁴GaMall Komandoko, *Kumpulan Contoh Surat dan Perjanjian Resmi*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2007, h. 195

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

kontrak dalam KUH Perdata, perjanjian sewa menyewa sudah terjadi pada detik tercapainya sepakat mengenai barang yang akan disewa dan harga sewa. Oleh karena itu perjanjian atau kontrak merupakan :

1. Perjanjian Konsensual yaitu perjanjian telah sah mengikat sejak terjadinya kesepakatan antara penyewa dan yang menyewakan mengenai barang dan harga.
2. Perjanjian Obligator yang artinya belum memindahkan hak milik baru memberikan atau meletakkan hak dan kewajiban.⁵

KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih sesuai isi pasal 1313 KUH perdata. Timbulnya hak dan kewajiban didasarkan pada kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Atas dasar pengertian di atas maka dapat diberikan definisi dari perancangan kontrak. Merancang kontrak adalah mengatur dan merencanakan struktur, anatomi, dan substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Dalam perencanaan kontrak terdapat tujuan yang berlaku.⁶

Pembuatan kontrak merupakan suatu cara untuk mengalokasikan risiko terhadap terjadinya wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam suatu perjanjian, juga sebagai penjamin keamanan serta kepastian hukum, pembuktian atas suatu perbuatan hukum atau hubungan hukum. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak. Pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Pengertian *wanprestasi breach of contract* adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian, tanpa kesalahan atau tanpa kesengajaan dan kelalaian, kecuali tidak dilaksanakan

⁵*Ibid.*, h. 210

⁶Retno Wulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2009, h. 170

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya memang membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi untuk sementara atau selamalamanya.⁷

Berdasarkan uraian di atas mengenai perjanjian sewa menyewa yang berakibat wanprestasi antara pihak pertama sebagai penyewa oper kontrak dengan pihak penyalur barang dan dapat merugikan pihak kedua sebagai penerima oper kontrak. Pada kasus yang terjadi saat ini dimana pemilik toko menyewakan tokonya atau *counter* kepada pihak 1, kemudian pemilik toko melakukan perjanjian dengan pihak 1. Dalam perjalanan sewa toko tersebut, pihak 1 menyewakan toko kembali atau *oper contract* kepada pihak ke 2 beserta isi dari toko tersebut. Perjanjian kembali terjadi kepada pihak 1 dengan pihak 2, namun yang berbeda dimana dalam kontrak perjanjian tersebut pihak 1 tidak mencantumkan bahwa sebagian barang yang disertakan belum diselesaikan pembayaran atau pelunasannya. Polemik mulai terjadi pada saat distributor melakukan penagihan barang yang belum dilunasi kepada pihak kedua. Hal ini mengakibatkan pihak kedua mengajukan tuntutan kepada pihak 1 dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang berisi “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.” sesuai Pasal 1320 KUH Perdata.

Sesuai dengan apa yang diuraikan, bahwa perbuatan dalam permasalahan tersebut adalah “mengulang-sewakan beserta isi dari toko bukan “mengoperkan sisa kontrakan” atau “melepaskan sewa” ruang usaha tersebut kepada pihak kedua, namun tidak diutarakan mengenai adanya barang yang masih merupakan milik dari pihak penyalur barang yang belum terselesaikan pembayarannya, sehingga merugikan pihak penyewa selanjutnya dan merasa bahwa pihak kedua telah melakukan wanprestasi. Dari uraian di atas dapat ditemukan suatu masalah yang akan dikaji dalam artikel ini yaitu :

1. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jika tidak dilengkapi keterangan adanya barang yang belum dibayar kepada penyalur barang.

⁷Satrio. J, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Edisi Pertama, Bandung, 1999, h.165

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

2. Upaya hukum yang dilakukan para pihak apabila terjadi wanprestasi.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai norma. Dalam pengertian mengenai asas-asas, norma, kaidah peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin.⁸ Penelitian hukum ini dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka seperti undang-undang, penerbitan pemerintah, buku, disertasi, tesis, jurnal, dan lain-lain.⁹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep.

3. PEMBAHASAN

3.1. Lahirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dilahirkan pada saat tercapainya sepakat antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok yang menjadi obyek perjanjian, sesuai asas konsensualitas, Sepakat adalah salah satu penyesuaian kehendak antara para pihak. Kehendak pihak yang satu adalah juga kehendak oleh pihak yang lain, walaupun tidak memiliki persamaan dari kedua kehendak bertemu satu sama lain.

Untuk mengetahui apakah telah dilahirkan suatu perjanjian maka harus dipastikan apakah telah tercapai sepakat tersebut, serta kapan tercapainya sepakat itu. Sepakat untuk melahirkan suatu perjanjian dianggap telah tercapai apabila pernyataan yang dilontarkan dapat diterima oleh pihak lain. Perjanjian lahir pada saat diterimanya suatu penawaran atau suatu perjanjian dilahirkan pada saat tercapainya sepakat, maka apabila seseorang melakukan penawaran dan penawaran itu diterima oleh orang lain, artinya bahwa penawaran tersebut diterima, dan perjanjian lahir saat adanya kesepakatan.

⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 34.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, h. 13-14.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat dimana pihak yang melakukan penawaran *offerte* menerima jawaban yang dimaksud dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya sepakat. Bisa jadi mungkin penerima tidak membaca surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.¹⁰ Jika perjanjian telah dilahirkan maka tidak dapat ditarik kembali, jika tidak seijin pihak lawan. Saat lahirnya suatu perjanjian adalah penting untuk diketahui dan ditetapkan, ada kalanya terjadi suatu perubahan peraturan yang mempengaruhi perjanjian tersebut, misalnya pelaksanaannya ataupun untuk menetapkan beralihnya “risiko” dalam jual beli, atau sewa menyewa.

3.2. Hubungan Perikatan dengan Perjanjian

Dalam perikatan, pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan *kreditur* atau berpiutang, dan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan *debitur* atau si berutang. Hubungan antara dua orang dalam suatu perjanjian merupakan hubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang dijamin oleh Undang-Undang. Apabila tuntutan tidak dapat dipenuhi secara suka rela, maka kreditur dapat menuntutnya di muka hakim. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dan bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan secara lisan atau secara tertulis.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Perjanjian dapat dinamakan persetujuan, karena para pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Serta dapat dikatakan bahwa perjanjian dan persetujuan memiliki pengertian yang sama.

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam perikatan. Perikatan sering kali diterbitkan oleh suatu perjanjian. Sebagaimana dijelaskan terdapat sumber-sumber yang melahirkan perikatan, dan sumber-sumber itu atas nama undang-undang. Jadi terdapat

¹⁰Nieuwenhuis, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Terjemahan Djasadin Saragih, Universitas Airlangga, Surabaya, 1985. h. 12-16

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

perikatan yang lahir dari perjanjian dan juga terdapat perikatan yang lahir dari Undang-undang.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, merupakan kehendak dari dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-undang dibuat oleh Undang-Undang di luar keinginan pihak yang bersangkutan. Jika dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka hal tersebut bermaksud supaya mereka berlaku suatu perikatan hukum. Benar-benar memiliki keterkaitan satu sama lain karena janji yang telah diberikan. Perikatan ini barulah putus apabila janji itu telah dipenuhi.

3.3. Pembatalan Suatu Perjanjian

Dalam suatu perjanjian, apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum "*null and void*". Maka secara yuridis dari awal tidak ada suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian tersebut. Maksud para pihak untuk meletakkan suatu perikatan yang mengikat seseorang satu sama lain, telah gagal. Maka Tidak dapat pihak satu menuntut pihak yang lain dimuka hakim, karena dasar hukumnya tidak ada. Hakim ini diwajibkan, karena jabatannya, menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

Perjanjian yang tidak terdapat suatu hal tertentu dapat dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang yang dimiliki oleh masing-masing pihak. Keadaan tersebut dapat dilihat seketika oleh hakim. Dari sudut keamanan dan ketertiban jelas bahwa perjanjian-perjanjian itu harus dicegah.

Jika pada saat pembuatan perjanjian, terdapat kekurangan mengenai syarat subyektif, maka perjanjian tersebut bukanlah batal demi hukum, tetapi dimintakan pembatalannya atau *cancelling* oleh salah satu pihak. Syarat tersebut misalnya jika para pihak tidak cakap hukum.

Perjanjian yang terdapat kekurangan mengenai syarat-syarat subyeknya adalah terkait dengan kepentingan seseorang, yang mungkin tidak menginginkan perlindungan hukum terhadap dirinya, juga adanya kekurangan mengenai syarat subyektifnya tidak begitu saja diketahui oleh hakim, jadi harus dimajukan oleh pihak yang berkepentingan,

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

dan apabila dimajukan pada hakim, dapat juga disangkal oleh pihak lawan, sehingga memerlukan pembuktian.

Dalam perjanjian terdapat tiga sebab yang membuat perjanjian tersebut tidak bebas, yaitu paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Paksaan adalah pemaksaan rohani atau *psikis*, jadi bukan paksaan badan. Misal akan dianiaya atau akan dibuka suatu rahasia jika tidak menyetujui suatu perjanjian. Ancamannya harus suatu perbuatan yang terlarang. Apabila yang diancam adalah suatu tindakan yang memang diijinkan oleh hukum misalnya ancaman akan digugat dimuka hakim, tidak dapat dikatakan suatu paksaan, maka dapat dianggap sebagai mungkin, bahwa paksaan itu dilakukan oleh orang ketiga. Lain halnya dengan penipuan yang hanya dilakukan oleh pihak lawan.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terdapat pengecualian oleh Undang-undang yang ditetapkan dalam suatu formallitas untuk beberapa macam perjanjian, misalnya dalam perjanjian penghibaan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis dan lain sebagainya. Perjanjian-perjanjian tersebut ditetapkan untuk suatu formallitas atau suatu cara tertentu seperti yang diketahui, yaitu perjanjian formil. Apabila perjanjian yang demikian tidak memenuhi formallitas yang ditetapkan oleh hukum, maka hal tersebut batal demi hukum.

3.4. Perjanjian Sewa Menyewa

Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya dan dikenal dengan nama sewa menyewa.¹¹

Suatu perjanjian *konsesuil* bahwa perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga seperti sewa menyewa sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya.¹² Pihak yang satu, wajib menyerahkan barangnya untuk dinikmati pihak

¹¹ Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta, 2005. h. 90-95

¹² *Ibid.* h. 100

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

yang lain, sedangkan pihak yang terakhir, wajib membayar harga sewa. Oleh karena itu penyerahannya hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa. Serta barang tersebut diserahkan dan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Jika si pemakai barang diwajibkan membayar, bukan lagi pinjam pakai yang terjadi, tetapi sewa-menyewa. Jika seseorang diberi barang untuk dipakai, tanpa kewajiban membayar sesuatu, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai.¹³

Dalam sewa-menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal telah disetujui berapa harga yang disepakati untuk jangka waktu satu bulan atau satu tahun seperti yang disebutkan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 KUH Perdata menimbulkan pertanyaan tentang apakah maksudnya tersebut, ada petunjuk yang terdapat pada Pasal 1579 KUH Perdata, hanya dapat dimengerti oleh sebagian masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa pada waktu yang ditentukan. Pasal tersebut menyebutkan “*jika penyewa menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, maka pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya*”. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat digunakan terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Seorang yang telah menyewakan barangnya, tidak dapat dihentikan sewanya apabila waktu tersebut belum melewati dengan dalil yang hendak memakai sendiri barang yang disewakan. Sebaliknya, jika seorang menyewakan barang tanpa menetapkan suatu waktu tertentu, maka seorang tersebut berhak untuk menghentikan sewa setiap waktu, apabila memberitahukan jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.

Untuk segala macam aturan sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang tak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu tidaklah memiliki ciri khas untuk perjanjian sewa-menyewa. Terdapat dalam peraturan tentang sewa-menyewa yang terkandung dalam bab ketujuh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pihak yang menyewakan diwajibkan :

¹³ *Ibid.* h. 140

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

1. Untuk Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Wajib Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Wajib Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Menurut *Carter* bahwa diwajibkan selama waktu sewa pemilik untuk melakukan pembetulan pada barang yang disewakan, kecuali pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa.

Bagi penyewa terdapat kewajiban utama, yaitu :

1. Wajib memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik” (artinya : merawat barangnya seakan-akan barang tersebut milik sendiri), sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang tersebut menurut perjanjian sewanya.
2. Wajib membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Pihak lain menurut keadaan dapat melakukan pembatalan sewanya seperti yang tertuang dalam pasal 1561 KUH Perdata. Jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan dari pada yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian terhadap pihak yang menyewakan.

Apabila barang yang disewakan musnah karena sesuatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Gugur demi hukum dapat disimpulkan, bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak lawannya, yang berarti kerugian akibat musnahnya suatu barang yang disewakan harus ditanggung sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan Peraturan tentang risiko dalam sewa-menyewa, harus dapat disimpulkan sebagaimana diatur dalam Pasal 1553 KUH Perdata. Suatu peraturan memiliki risiko yang berada pada tempatnya, karena pada dasarnya pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya. Pada saat mengetahui risiko persoalan ini, dapat disimpulkan bahwa peraturan risiko yang diberikan oleh Pasal 1545 KUH Perdata dalam perjanjian tukar menukar atau barter adalah peraturan risiko yang paling tepat dan sebaiknya digunakan sebagai pedoman untuk segala macam perjanjian timbal balik.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Sewa menyewa dalam suatu perjanjian konsensual, dalam Undang-undang diadakan perbedaan antara sewa lisan dengan sewa tertulis. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian. Jika sewa dibuat dengan lisan, tidak akan berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa akan menghentikan sewa tersebut dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Bila tidak ada pemberitahuan, dianggap sewa tersebut diperpanjang untuk waktu sewa yang sama seperti yang tertuang dalam Pasal 1570-1572 KUH Perdata. Perjanjian sewa menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa.¹⁴

3.5. Perjanjian Pihak Pertama dan Pihak Kedua Terhadap Barang yang Belum Lunas Kepada Penyalur Barang

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Kemudian timbullah suatu hubungan antara dua orang yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu melahirkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuk perjanjian itu dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dibuat secara lisan ataupun secara tertulis.

Mengenai barang yang belum lunas kepada penyalur barang, dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak tidak disebutkan bahwa barang tersebut termasuk menjadi tanggung jawab pihak kedua. Dengan begitu, pihak pertama yang harus bertanggung jawab terhadap penyelesaian atau pelunasan barang kepada pihak penyalur barang sesuai dengan rincian atau total yang harus dilunasi. Menganut pada Pasal 1338 KUHPerdata, jika salah satu pihak memindah tangankan obyek utang tanpa memberitahukan kepada pihak lainnya, maka tetap penyelesaian hutang tersebut merupakan tanggung jawab pihak yang memindah tangankan dan hukumnya adalah mutlak tidak dapat di ganggu gugat.

¹⁴ *Ibid.* h. 105

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

3.6. Wanprestasi

Prestasi para pihak pada umumnya secara tegas ditentukan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

Dikatakan melakukan *wanprestasi*, apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan, dan lalai dalam menjalankan tugasnya juga dapat dinamakan demikian. *Wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam : tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai yang dijanjikan, terlambat melakukan apa yang dijanjikan, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak dilakukannya. Suatu kelalaian atau kealpaan juga termasuk wanprestasi.

Oleh karena itu wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah debitur melakukan kelalaian atau kealpaan, dan apabila hal tersebut disangkal harus memiliki pembuktian yang dapat dibuktikan di depan hakim.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menentukan “*Bahwa si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan kecuali jika hal tersebut tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya*”, seperti yang tertuang dalam Pasal 1247.

Begitu juga seperti yang tertuang dalam Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan “*Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, penggantian biaya, rugi dan bunga, sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang hilang baginya hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari hak dipenuhinya perjanjian*”

Pada dasarnya seseorang dapat memahami bahwa ganti rugi tersebut dibatasi, yaitu meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

wanprestasi. Dengan persyaratan yang dapat diduga dan akibatnya hingga wanprestasi memang sangatlah erat hubungannya satu sama lain. Biasanya, apa yang tidak dapat diduga juga bukanlah suatu hal yang hingga kini keluar dari kelalaian debitur. Dari ke dua pasal tersebut di atas, Ganti Rugi adalah adanya kerugian yang diakibatkan secara langsung dari perbuatan yang buruk (Wanprestasi), dan hal itupun berhubungan erat antara para pihak dengan pihak penyalur barang.

3.7. Tangkisan Untuk Tuduhan Wanprestasi

Pada umumnya pihak yang dituduh wanprestasi adalah debitur, dan debitur dapat mengajukan tangkisan-tangkisan untuk membebaskan diri dari akibat buruk wanprestasi tersebut. Tangkisan atau pembelaan tersebut dapat berupa :

1. *Overmacht* atau Tidak dipenuhinya kontrak *wanprestasi* terjadi karena keadaan terpaksa
2. *Exceptio non adimpleti contractus* atau Tidak dipenuhinya kontrak *wanprestasi* terjadi karena pihak lain juga wanprestasi
3. Tidak dipenuhinya kontrak *wanprestasi* terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi.

Pada dasarnya kontrak dibuat untuk saling menguntungkan dan bukan untuk saling merugikan atau untuk merugikan pihak lain. Pada dasarnya, walaupun undang-undang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk membatalkan kontrak, untuk wanprestasi kecil atau tidak melainkan hanya pemenuhan kontrak baik yang disertai tuntutan ganti rugi maupun tidak. Pembatalan kontrak penting untuk dipertimbangkan karena dalam kasus tertentu pihak yang wanprestasi dapat mengalami kerugian besar jika kontrak dibatalkan.¹⁵

Dengan demikian, walaupun pihak yang wanprestasi tidak dapat mengajukan salah satu pembelaan atau tangkisan sebagaimana yang disebut di atas, pihak lawan tidak selamanya dapat menuntut pembatalan kontrak prestasi yang dilakukan terlambat atau tidak sempurna.

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Overmacht atau keadaan terpaksa yang bersifat mutlak apabila tidak ada keraguan lagi untuk memenuhi prestasi dalam kontrak tersebut, misalnya objek perjanjian musnah dan objek tersebut tidak dapat diganti dengan objek perjanjian lainnya. Hal ini berarti bahwa penjual tidak dapat memenuhi prestasi karena *Overmacht* atau keadaan terpaksa yang bersifat mutlak.

3.8. Ganti Rugi Berdasarkan Wanprestasi

Dalam penerapan ketentuan yang berada dalam lingkungan hukum *privat*, terdapat perbedaan esensial antara tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang didasarkan pada perbuatan melanggar hukum.¹⁶ Apabila tuntutan ganti rugi didasarkan pada wanprestasi, terlebih dahulu penggugat dan tergugat atau produsen dan konsumen terikat suatu perjanjian. Dengan demikian pihak ketiga dan bukan sebagai pihak dalam perjanjian yang dirugikan tidak dapat menuntut ganti rugi dengan alasan wanprestasi.

Ganti rugi yang diperoleh karena adanya wanprestasi merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atau kewajiban sampingan atau kewajiban atas prestasi atau kewajiban jaminan atau garansi dalam perjanjian

Dalam tanggung gugat berdasarkan adanya wanprestasi, kewajiban untuk membayar ganti rugi tidak lain daripada akibat penerapan ketentuan dalam perjanjian yang merupakan ketentuan hukum yang oleh kedua pihak secara sukarela tunduk berdasarkan perjajiannya. Dengan demikian, bukan undang-undang yang menentukan apakah harus dibayar ganti rugi atau berapa besar ganti rugi yang harus dibayar, melainkan kedua belah pihak yang menentukan syarat-syaratnya serta besarnya ganti rugi yang harus dibayar.

3.9. Upaya Penyelesaian

¹⁶ J.M. van Dunne dan van Der Burght, *Perbuatan Melawan Hukum, terjemahan KPH Hapsoro Jayaningprang*, Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia-Proyek Hukum Perdata, Ujung Pandang: 1988. h. 1-2

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Dalam dunia bisnis untuk penyelesaian masalah yang dikehendaki adalah yang dapat berlangsung cepat dan murah. Untuk itu, penyelesaian masalah dalam dunia bisnis diharapkan tidak merusak hubungan bisnis selanjutnya dengan siapapun yang pernah terlibat masalah. Hal ini sulit ditemukan, karena penyelesaian masalah melalui proses pengadilan dapat berakhir dengan kekalahan ataupun kemenangan bagi salah satu pihak. Beberapa macam proses penyelesaian yang dapat dilakukan oleh para pihak jika memiliki masalah, urutan untuk proses penyelesaian masalah mulai dari Konsiliasi, Arbitrase, dan Mediasi.

Konsiliasi merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa juga dapat ditempuh luar pengadilan yang diartikan sebagai *an independent person brings the parties together and encourages a mutually acceptable resolution of the dispute by facilitating communication between the parties*¹⁷. Konsiliasi ini juga dapat dimungkinkan sebagai alternatif penyelesaian sengketa konsumen berdasarkan undang-undang perlindungan konsumen.

Penyelesaian suatu masalah atau sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak, sudah sejak lama dikenal di Indonesia. Bahkan telah dibentuk Badan Arbitrase Nasional Indonesia BANI sejak 30 November 1977.

Penyelesaian sengketa melalui peradilan arbitrase dapat dilakukan oleh para pihak yang bersengketa atau bermasalah, setelah para pihak mencantumkan klausul arbitrase dalam perjanjian yang menjadi pokok sengketa atau mengadakan perjanjian arbitrase setelah timbulnya masalah atau sengketa di antara para pihak.

Kelebihan penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini putusannya langsung final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak. Putusan arbitrase ini memiliki kekuatan eksekutorial sehingga para pihak yang dikalahkan jika tidak memenuhi putusan secara sukarela, maka pihak yang menang dapat meminta eksekusi ke pengadilan.

¹⁷ Lamuel W. Dowdy, et al. *Prepared by Consumer Dispute Resolution Prodrum Staff Attorney*. Washington, D.C: Federal Trade Commission-Division of Product Reliability. h. 5

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Penyelesaian masalah dengan mediasi haruslah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebelum timbulnya sengketa, kesepakatan ini dapat dilakukan yaitu dengan memasukkan ke dalam klausul perjanjian atau setelah timbulnya sengketa, para pihak membuat kesepakatan untuk menyerahkan permasalahannya melalui mediasi *mediation submission*¹⁸. Dua cara tersebut lebih menguntungkan jika cara pertama yang ditempuh karena para pihak yang bersengketa sejak awal menginginkan mediasi sehingga kemungkinan berhasilnya cara mediasi sangatlah besar.

Pada hakikatnya peran mediator sangat terbatas, yaitu hanya menolong para pihak untuk mencari jalan keluar dari perselisihan yang mereka hadapi, sehingga hasil penyelesaian dalam bentuk kompromi terletak sepenuhnya pada kesepakatan para pihak, dan kekuatannya tidak secara mutlak mengakhiri sengketa secara final dan tidak pula mengikat secara mutlak, tetapi tergantung pada iktikad baik untuk memenuhi secara sukarela.¹⁹

4. PENUTUP

Hak dan kewajiban para pihak melekat dalam perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa counter atau toko, maka pihak penyewa tidak boleh mengalih sewakan lagi kepada pihak lain, kecuali diperjanjikan sebelumnya oleh kedua pihak. Dalam hal pihak penyewa menyewakan lagi counter atau toko kepada pihak lain dengan menyertakan barang dagangannya, maka harus memastikan bahwa barang-barang tersebut adalah barang yang bebas dan tidak ada tagihan dari pihak lain atau penyalur barang dagangan yang dijual di counter. Mengenai barang yang belum lunas kepada penyalur barang, dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak tidak disebutkan bahwa barang tersebut termasuk menjadi tanggung jawab pihak kedua. Dengan begitu, pihak pertama yang menyewakan yang mempunyai kewajiban menyelesaikan atau melunasi harga barang yang belum terbayar kepada pihak penyalur barang sesuai dengan rincian atau total yang harus dilunasi.

¹⁸Kovach, Mediation. *Principles and Practice*. West Publishing Co.,S. Paul, Minn. 1994. h. 16

¹⁹Stephen B.Goldberg, et., al. *Dispute Resolution, Negotiation, Mediation and Other Proces*. Canada: Second Edition, Little, Brown & Company. 1992, h. 56

Tersedia di online :

<http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN :2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Jika dalam perjanjian tidak disertakan atau dilengkapi dengan penjelasannya barang yang belum dilunasi kepada penyalur barang, hal ini akan dapat menimbulkan sengketa para pihak. Upaya hukum yang dapat dilakukan para pihak apabila terjadi sengketa karena wanprestasi, dapat memilih cara penyelesaian secara kekeluargaan atau konsiliasi, karena dengan cara ini sengketa akan dapat terselesaikan dengan mudah dan biaya ringan, apalagi jika nilai sengketanya hanya sedikit, sehingga tidak perlu menempuh jalur pengadilan yang harus menunggu proses persidangan, menghabiskan banyak biaya dan memakan waktu yang cukup lama.

DAFTAR PUSTAKA

- GaMall Komandoko, *Kumpulan contoh surat dan perjanjian resmi*, Penerbit Pustaka Yustisia, Jakarta, 2007,
- J.M. van Dunne dan van der Burght, *Perbuatan Melawan Hukum, terjemahan KPH Hapsoro Jayaningprang*, Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia-Proyek Hukum Perdata, Ujung Pandang: 1988.
- Kovach, Mediation. *Principles and Practice*. West Publishing Co, S. Paul, Minn. 1994.
- Lamuel W. Dowdy, et al. *Prepared by Consumer Dispute Resolution Prodrum Staff Attorney*. Washington, D.C: Federal Trade Commission-Division of Product Reliability
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010,
- Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan, Terjemahan Djasadin Saragih*, Universitas Airlangga, Surabaya, 1985.
- Paringan, *Mengulang-sewakan*. Pustaka Yustisia. Bandung 2002
- Rendra Artomo, *Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa*, Intermasa, Jakarta, 2005
- Retno wulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2009,
- Satrio. J, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Edisi Pertama, Bandung, 1999,
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010,
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 19, Intermasa, Jakarta, 2002
- Subekti R., dan Tjitrosudibio R., *Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Stephen B. Goldberg, et. Al. *Dispute Resolution, Negotiation, Mediation and Other Proces*. Canada: Second Edition, Little, Brown & Company. 1992