

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN
WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
SCAFFOLDING SEBAGAIMANA DALAM PUTUSAN
NOMOR: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby**

SKRIPSI



Oleh:

BOBY SURYA ALAMSYAH

NIM: 1611111054

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA

2020

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN
WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
SCAFFOLDING SEBAGAIMANA DALAM PUTUSAN
NOMOR: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh
gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

BOBY SURYA ALAMSYAH

NIM: 1611111054

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA

2020

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN
WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA
SCAFFOLDING SEBAGAIMANA DALAM PUTUSAN
NOMOR: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby**

Oleh:

BOBY SURYA ALAMSYAH

NIM: 1611111054

PEMBIBING

Herma Setiasih, SH., M.Hum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA SURABAYA

2020

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya

Pada Tanggal: 23 Juni 2020

Dan telah diterima / dinyatakan lulus memenuhi syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum

Tim Penguji:

1. Prof. Dr. Sadjijono, S.H., M.Hum (.....)

2. Indi Nuroini, SHL., MH (.....)

3. Wreda Danang Widoyoko, SHL., MH (.....)

Mengesahkan:

Dekan,

(Prof. Dr. Sadjijono, S.H., M.Hum)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : BOBY SURYA ALAMSYAH
Tempat/Tanggal Lahir : SIDOARJO, 5 SEPTEMBER 1998
NIM : 1611111054
Arah Minat : PERDATA
Alamat : Ds. Pasinan Lemah Putih RT12 RW03
Wringinanom - Gresik

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul: "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA SCAFFOLDING SEBAGAIMANA DALAM PUTUSAN NOMOR: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby dalam rangka memenuhi syarat untuk menempuh/ memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan dari hasil jiplakan (plagiat)

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya serta dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 12 Juni 2020

Penulis

BOBY SURYA ALAMSYAH

NIM. 1611111054

MOTTO

sebaik-baiknya manusia adalah manusia yang berguna dan bermanfaat bagi orang lain dan kejarlah dunia semampu yang kita bisa sepanjang perjuangan itu tidak menyalahi urusan akhirat

Kita boleh menengok kebelakang, untuk melihat sejarah dan belajar. Tapi bukan untuk kembali.

Jangan menjadikan kegagalan untuk disesali, namun jadikan itu sebagai renungan, intropeksi dan segera revisi

Kemarin adalah pelajaran, sekarang adalah anugrah, dan besok adalah misteri. Tetap semangat tiada henti dalam meraih mimpi

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji syukur bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA SCAFFOLDING SEBAGAIMANA DALAM PUTUSAN NOMOR: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby.**

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak yang telah membantu dan membimbing dalam penulisan skripsi ini, oleh karena itu perkenankan penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Yth. Brigjend Pol. (Purn) Drs. Edy Prawoto, SH., M.Hum, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Surabaya.
2. Yth. Prof. Dr. Sadjiono, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Surabaya.
3. Yth. Herma Setiasih, SH., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan waktu, dan bimbingannya dalam penulisan skripsi ini.
4. Kedua orang tua saya dan segenap keluarga saya yang sudah membantu memberikan Do'a, dorongan, serta semangat kepada saya sehingga selesainya skripsi ini.
5. Teman, Sahabat, dan orang-orang terkasih yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada saya selama pembuatan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik serta saran yang membangun dari pembaca untuk skripsi ini. Apabila terjadi kesalahan pada skripsi ini maka penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya .

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca khususnya dalam dunia pendidikan baik pada masa sekarang maupun di masa yang akan datang.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surabaya, 12 Juni 2020

Penulis

BOBY SURYA ALAMSYAH

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA SCAFFOLDING SEBAGAIMANA DALAM PUTUSAN NOMOR: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby” dibawah bimbingan Herma Setiasih,SH.,M.Hum yang dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat normatif dengan menggunakan pendekatan analisis, kasus, dan undang-undang. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Pada permasalahan yang berhubungan dengan pengaturan wanprestasi menurut undang-undang yang berlaku berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. (2) Majelis Hakim pada putusannya dalam Kasus Putusan Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby menyatakan bahwa Majelis Hakim menolak seluruh eksepsi tergugat dan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.

Kata Kunci: Perjanjian, Perjanjian sewa menyewa, Wanprestasi

ABSTRACT

This thesis is titled "JURIDICIC REVIEW OF THE SETTLEMENT OF THE SCAFFOLDING RENTAL AGREEMENT AS STATED IN THE DECISION NUMBER: 1233 / Pdt.G / 2018 / PN.Sby" under the guidance of Herma Setiasih, SH., M.Hum. normative research using analytical approaches, cases and laws. The formulation of the problem in this study are (1) On issues related to default arrangements according to the applicable law under Article 1238 of the Civil Code which states that the debt is defaulted, if he or she has been issued with a warrant or with a deed of negligence, or for the sake of the engagement itself, if this stipulates, that the person owed must be considered negligent with the elapsed time. (2) The Panel of Judges in their Verdict in the Case of Decision Number: 1233 / Pdt.G / 2018 / PN. Therefore, determine the Panel of Judges who reject all the defendants' exceptions and grant the plaintiff's claim in part.

Keywords: Agreement, rental agreement, Default

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kajian Pustaka	8
F. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Tipe Penelitian	14
3. Pendekatan Masalah Hukum.....	15
4. Sumber Bahan Hukum	15
5. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	16
6. Pengelolaan dan Analisis Bahan Hukum	16
G. Sistematika Penulisan.....	17

BAB II PENGATURAN WANPRESTASI MENURUT UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	18
---	----

1. Pengertian Perjanjian.....	18
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	20
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	22
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	28
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	28
2. Unsur-Unsur Sewa Menyewa.....	29
3. Perbedaan Sewa Menyewa Dengan Jual Beli	30
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa	31
5. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	35
6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	36
C. Pengaturan Tentang Wanprestasi Menurut Undang-Undang Yang Berlaku	38
1. Pengertian Wanprestasi	38
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	40
3. Akibat Hukum Wanprestasi	41
BAB III ANALISIS PUTUSAN Nomor: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby	
A. Kasus Posisi.....	42
1. Identitas Penggugat	42
2. Kronologi Kasus.....	43
B. Analisis Putusan	57
1. Pertimbangan Hukum Hakim.....	57
2. Analisis Penulis	66
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAK	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Sehingga, hubungan antara manusia yang satu dengan yang lainnya di era globalisasi ini sangat penting terutama untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Salah satu kebutuhan manusia ialah alat konstruksi yaitu alat yang di gunakan untuk pembangunan rumah, gedung, dan bangunan yang tinggi yang tidak bisa di jangkau oleh pekerja konstruksi.

Dengan menggunakan scaffolding seorang pekerja dapat menjangkau bangunan yang ketinggiannya lebih dari 2 meter, Sebagai tempat untuk bekerja yang aman bagi tukang atau pekerja sehingga keselamatan kerja terjamin, Sebagai pelindung bagi pekerja yang lain, seperti pekerja di bawah harus terlindung dari jatuhnya bahan bangunan atau alat.

Untuk memenuhi kebutuhan sarana konstruksi scaffolding dalam kenyataannya bukanlah suatu hal yang mudah untuk dimiliki oleh semua kalangan. Bagi masyarakat yang tergolong ekonomi mampu mereka dapat memiliki scaffolding secara pribadi, tetapi untuk kmasyarakat yang tergolong ekonomi tidak mampu , mereka tidak dapat memiliki scaffolding secara pribadi.

Permasalahan tersebut ternyata memberikan peluang dan kesempatan berbisnis bagi pihak lain untuk mendapatkan keuntungan dalam bidang sewa menyewa scaffolding.

Bisnis penyewaan scaffolding ini menjadi bisnis yang menjanjikan di era sekarang ini dan menjadi tren di kalangan masyarakat ataupun kontraktor pembangunan karena sejalan dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan rumah ataupun bangunan untuk keperluan bisnis. Hal ini menjadikan peluang bisnis penyewaan scaffolding yang menjanjikan.

Tujuan dari adanya jasa penyewaan scaffolding ini adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas konstruksi pembangunan dengan waktu tertentu. Dengan menggunakan jasa persewaan ini kita akan membuat perjanjian tentang berapa lama akan menyewa dan berapa harga sewanya. Persewaan scaffolding ini menunjukka angka perkembangan yang pesat. Hal ini dapat di lihat dari banyaknya pembangunan gedung, rumah, dan kantor di Kota Surabaya.

Perjanjian antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan tersebut dibuat tanpa adanya suatu paksaan dari pihak lain dan dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak. Perjanjian sewa menyewa scaffolding ini pembuatannya diharapkan kepada para pihak mampu untuk dapat mempunyai hubungan yang baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga hak dan kewajiban atau prestasi para pihak dapat dilaksanakan dengan baik dan sesuai dengan kewajiban masing-masing pihak. Dengan semakin berkembangnya usaha persewaan scaffolding ini sering juga terjadi kendala atau suatu permasalahan terutama antara pihak yang menyewakan scaffolding dengan pihak yang penyewa dalam hal kepercayaan yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa, dimana kepercayaan yang

diberikan tersebut sering disalahgunakan oleh pihak penyewa dalam menyewakan scaffolding yang disewa tersebut. Sehingga, dalam hal ini pihak yang menyewakan sering merasa dirugikan oleh pihak penyewa seperti misalnya penyewa tidak memenuhi prestasi sama sekali, penyewa memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya atau penyewa memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai seperti yang diperjanjikan atau keliru padahal alat scaffolding sewaan yang dimaksud sudah dipakai untuk beberapa waktu. Dalam permasalahan ini maka penyewa dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap pihak yang menyewakan.

PT. BINAJAYA PERKASA MANDIRI merupakan salah satu persewaan scaffolding yang ada di Kota Surabaya yang beralamat di jalan Gunung Sari 5H, Surabaya merupakan badan salah satu badan usaha yang bergerak dalam bidang penyedia jasa alat konstruksi scaffolding yang beroperasi di Kota Surabaya, yaitu menyewakan kepada masyarakat ataupun perusahaan-perusahaan yang membutuhkan alat konstruksi scaffolding, dan hubungan hukum terhadap keduanya yang menimbulkan perjanjian sewa menyewa scaffolding di PT. BINAJAYA PERKASA MANDIRI.

Berdasarkan hal diatas, peneliti tertarik untuk membahas dan mengambil judul ini karena di dalam perjanjian pada dasarnya perjanjian itu terjadi antara dua orang dan saling berjanji dan tunduk untuk melakukan suatu perjanjian yang sesuai dengan isi perjanjian itu sendiri sehingga prestasi antara para pihak terpenuhi. Sementara dalam prakteknya dilapangan tidak semua berjalan lancar dan sesuai dengan yang diperjanjikan. Sering kali ditemui kendala dan

hambatan yang tidak diharapkan dan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dan membuat kerugian pihak lainnya atau pihak yang menyewakan.

Peneliti tertarik untuk membahas masalah sewa menyewa scaffolding yakni tertuju pada perusahaan yang bergerak dalam jasa bidang penyewaan scaffolding atau biasa disebut supplier scaffolding. Salah satu persoalan dalam hal ini adalah mengenai bentuk dari perjanjian sewa-menyewa oleh para pihak, baik dari pihak yang menyewakan atau pihak yang memakai jasa dalam hal ini disebut penyewa. Dan juga meneliti hambatan apa saja yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa scaffolding serta sengketa yang terjadi yaitu wanprestasi di dalam perjanjian sewa menyewa scaffolding.

Pengadilan Negeri selaku salah satu kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum mempunyai tugas dan kewenangan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Kekuasaan Pengadilan menurut Pasal 50 menyatakan Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama. Dimana dalam Pasal 52 ayat (1) dan ayat (2) juga disebutkan bahwa Pengadilan dapat memberikan keterangan, pertimbangan dan nasehat tentang hukum kepada instansi pemerintah di daerahnya, apabila di minta, dan selain bertugas dan kewenangan tersebut

dalam Pasal 50 dan 51, pengadilan dapat disertai tugas dan kewenangan lain atau berdasarkan undang-undang.¹

Pengadilan Negeri merupakan fasilitas yang disediakan oleh negara guna mendapatkan ketetapan hukum misalnya untuk jenis perkara-perkara perdata tertentu. Adapun yang dimaksud dengan perkara-perkara perdata yang dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri antara lain terdiri dari perkara perceraian, wanprestasi, pembagian harta, perjanjian, waris, perbuatan melawan hukum, dan tanah.

Adapun salah satu sengketa wanprestasi yang telah sampai ke Pengadilan Negeri ialah sengketa yang terjadi antara PT. BINAJAYA PERKASA MANDIRI dan CV. SURYA KIRANA ABADI yang telah melakukan perjanjian sewa menyewa. Dari sengketa yang diperkarakan tersebut lahir putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby untuk tingkat pertama. Secara garis besar perkara ini berawal dari sengketa yang terjadi antara PT. BINAJAYA PERKASA MANDIRI disebut (Penggugat) dengan CV. SURYA KIRANA ABADI disebut (Tergugat) atas gugatan wanprestasi. Sebagaimana terlampir dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby, wanprestasi yang dimaksud yakni tergugat yang tidak tepat janji memenuhi kewajiban pembayaran sewa scaffolding atas perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat oleh penggugat dan tergugat pada tanggal 4 Nopember 2011.

¹ http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_2_86.htm/ diakses selasa 10 desember 2019

Penggugat beberapa kali meminta kepada tergugat untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran atas sisa tagihan sewa barang-barang scaffolding, beban keterlambatan, serta ganti rugi atas kerusakan dan kehilangan barang-barang scaffolding (tidak dikembalikan), namun hal ini diabaikan Tergugat, meskipun telah beberapa kali diingatkan dan diberi jangka waktu pembayaran oleh Penggugat. Bahwa dengan adanya bukti surat perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, dan bukti transfer pembayaran Tergugat, dan tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk melunasi sisa tagihan sewa scaffolding meskipun Penggugat telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat, maka secara hukum Tergugat telah dapat dinyatakan lalai atau Wanprestasi terhadap Penggugat, dan karena Tergugat telah Wanprestasi maka Tergugat wajib memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga kepada Penggugat.²

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka penulis dalam hal ini tertarik untuk mengkaji dan meneliti ke dalam penulisan skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA SCAFFOLDING SEBAGAIMANA DALAM PUTUSAN NOMOR: 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby”

B. Rumusan Masalah

Dengan demikian dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pengaturan Tentang Wanprestasi Menurut Undang-Undang yang Berlaku ?

² <https://pn-surabayakota.go.id/> “Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia” No. 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby, diakses tanggal 08 november 2019

2. Bagaimana Analisis putusan Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby ?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Umum

Adapun tujuan umum dalam penelitian sebagai berikut:

- a) Untuk mengetahui dan menganalisa faktor penyebab terjadinya wanprestasi.
- b) Untuk mengetahui dan menganalisa kasus sewa menyewa scaffolding di pengadilan Negeri Surabaya menurut putusan Nomor 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby.

2. Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penelitian ini, yaitu sebagai persyaratan akademik. Penelitian ini ditujukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum dari Universitas Bhayangkara Surabaya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang terkait dalam suatu ikatan sewa menyewa, baik pihak yang menyewakan maupun penyewa sendiri. Untuk kedua belah pihak, penelitian ini bermanfaat untuk menggambarkan secara nyata mengenai aturan hukum perikatan, khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa yang telah di sepakati. Sehingga dapat menambah kepatuhan para pihak kepada peraturan perundang-undangan yang telah di berlakukan. Selain itu juga

agar dapat memberikan wawasan, informasi, dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat dan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam mengatasi permasalahan yang timbul demi kepastian hukum.

2. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk menambah dan melengkapi literatur pengetahuan hukum, khususnya masalah sewa menyewa sehingga bermanfaat bagi mahasiswa fakultas hukum dan civitas akademika Universitas Bhayangkara Surabaya yang ingin lebih mendalami masalah sewa menyewa. Serta bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dengan inti permasalahan. Penelitian ini juga diharapkan untuk mengembangkan hukum perjanjian, khususnya dalam hal pencapaian prestasi terhadap perjanjian sewa menyewa.

E. Kajian Pustaka/ Kerangka Teori

1. Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.³

Menurut R. Subekti memberikan definisi, perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁴

³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hlm 338

⁴ R..Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm.67.

Menurutnya bahwa bagi para pihak yang melakukan perikatan mempunyai keterikatan untuk berbuat sesuatu yang masing-masing kepentingan yang telah disepakati. Ini berarti tiap-tiap pihak yang melakukan perikatan itu harus bertanggung jawab terhadap hak pihak yang lain. Kuatnya perikatan itu, ditunjukan dengan adanya hukum untuk menuntut pihak lain yang melalaikan kewajibannya sebagai suatu upaya hukum menjamin hak para pihak dalam peristiwa perikatan.

Menurut Yahya Harahap perjanjian adalah “Suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk menunaikan prestasi”.⁵

Dari pengertian ini unsur perjanjian harus adanya hubungan hukum menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan hak pada suatu pihak yang meletakkan kewajiban di pihak lain. Dengan demikian perjanjian ini biasa disebut perjanjian sepihak disamping perjanjian sepihak juga dikenal dengan perjanjian timbal balik dalam perjanjian ini masing-masing pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pengertian itu di tunjukkan pula, bahwa terdapat adanya hak bagi para pihak yang lain, yang melakukan perjanjian, disamping kewajibannya. Untuk menjamin perjanjian itu, maka dilakukan bahwa perjanjian itu, maka dikatakan bahwa perjanjian yang merupakan kesempatan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang melakukan perjanjian.

⁵ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm 3.

Menurut Soedikno Martokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan para pihak untuk menimbulkan akibat hukum, dan menentukan peraturan hukum atau hak dan kewajiban yang saling mengikat dan jika hak dan kewajiban ini dilanggar, maka ada akibatnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi.⁶

Menurut J. Satrio Perjanjian adalah perbuatan antara satu atau dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri.⁷

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Dari kedua hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa salah satu sumber perikatan yang terpenting adalah adanya perjanjian. Perjanjian itu melahirkan suatu perikatan, yang menciptakan kewajiban pada pihak debitor dan memberikan hak pada pihak kreditor untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Jika debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya, atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian, dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.⁸

⁶ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991, Hlm 77.

⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, Hlm 91

Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁹

2. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹⁰

Definisi Sewa Menyewa menurut pandangan umum “Sewa menyewa merupakan sebuah perjanjian dimana salah satu pihak memberikan wewenang terhadap barang atau jasa kepada pihak kedua yang menyewewa tetapi dalam kurun waktu tertentu atau ada batasan-batasan pemakaian terhadap barang atau jasa tersebut”. Dalam sewa menyewa terdapat beberapa unsur penting diantaranya yaitu subyek, obyek, harga sewa, dan jangka waktu peminjaman.¹¹

Subyek Sewa

Subyek Sewa merupakan kedua belah pihak yang melangsungkan perjanjian. Mereka adalah penyewa dan yang menyewakan, yang

⁹ Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. Hlm. 7

¹⁰ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hlm 381

¹¹ <https://www.kompasiana.com/ahmadjunaidi14/57df536bb39273b34121d17e/sewa-menyewa/> diakses selasa 10 desember 2019

menyewakan adalah seorang yang memiliki benda atau jasa sedangkan yang menyewa adalah seseorang yang membutuhkan benda atau jasa tersebut.

Obyek Sewa

Obyek Sewa merupakan sebuah benda. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang yang menyewakan, memiliki status sah dalam kepemilikan akan benda tersebut.

Harga Sewa

Harga Sewa digunakan untuk mengukur seberapa lama pemakaian benda yang digunakan oleh pihak penyewa.

Jangka Waktu

Jangka Waktu artinya batasan-batasan kepemilikan yang dilakukan oleh pihak penyewa terhadap barang atau jasa tersebut, untuk mengetahui batasan waktu penyewa dapat dilihat dari perjanjian atau kesepakatan bersama Antara kedua belah pihak.

3. Pestasi dan Wanprestasi

a) Prestasi

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitor.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, selalu ada tiga kemungkinan wujud prestasi, yaitu :

1. Memberikan sesuatu, misalnya, perjanjian jual beli, tukar menukar.

2. Melakukan sesuatu, misalnya, membuat lukisan, menyimpan rahasia perusahaan.
3. Tidak melakukan sesuatu, misalnya, tidak mendirikan perusahaan sejenis.

b) Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak melakukan janji (tidak melaksanakan prestasi). Jadi apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka ia dikatakan ia melakukan wanprestasi.

Tidak terpenuhinya kewajiban debitur tersebut memiliki 2 alasan diantaranya:

1. Karena kesalahan debitur, baik kesengajaan maupun kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur. Dalam hal ini debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini, ada tiga keadaan yaitu :

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik untuk kliru

3. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Untuk mengetahui sejak kapan debitor dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, perlu memperingatkan debitor supaya dia memenuhi prestasi.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian untuk penulisan skripsi ini, penulis akan menggunakan jenis penelitian hukum normatif, penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lain. Dalam penelitian digunakan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan KUHPerdara serta bahan undang-undang pendukung lainnya.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang di fokuskan untuk mengkaji penelitian hukum positif, dalam hal ini adalah bahan hukum tertulis, khususnya yang berhubungan dengan wanprestasi. Bahan hukum tertulis yang dimaksud adalah Undang-Undang yang berlaku di Indonesia, khususnya mengenai putusan Pengadilan Negeri dan Undang-Undang yang berkaitan dengan masalah wanprestasi pada suatu perjanjian.

3. Pendekatan Masalah Hukum

Berdasarkan tipe penelitian yuridis normatif, maka pendekatan yang dapat digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach), karena yang akan di teliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian. Dalam hal ini adalah mengupas putusan Pengadilan Negeri Surabaya dikaitkan dengan beberapa perundang-undangan yang terkait dengan masalah wanprestasi.

Studi yang digunakan oleh penulis untuk mempermudah pemahaman masalah adalah bersumber dari selain perundang-undangan melainkan juga bersumber dari studi kepustakaan. Studi kepustakaan di tandai dengan kegiatan mencari literatur yang ada kaitannya dengan inti pembahasan, khususnya tentang wanprestasi masalah sewa menyewa dan segala permasalahannya.

4. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan secara hirarki dan putusan pengadilan yaitu putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan disini adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu buku teks, jurnal hukum, pendapat para pakar, yang kesemuanya itu

berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Selain itu, dalam penelitian ini penulis juga menggunakan bahan-bahan non hukum, misalnya tulisan-tulisan baik tentang hukum dalam buku ataupun jurnal-jurnal. Tulisan-tulisan hukum tersebut berisi tentang perkembangan atau isu-isu aktual mengenai hukum bidang tertentu.

5. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk lebih mempermudah pembahasan, maka informasi dihimpun melalui proses yang bertahap. Berawal dari sumber-sumber yang tertulis berasal dari peraturan perundang-undangan dan tulisan-tulisan yang berhubungan dengan wanprestasi. Selanjutnya bahan-bahan hukum yang sudah berhasil dikumpulkan, diolah sesuai dengan keperluan untuk dijadikan bahan pembahasan dengan jalan menghimpun dan mengklarifikasinya dalam masing-masing bab dan sub bab yang telah disusun berurutan menurut pokok permasalahan untuk kemudian dianalisis.

6. Pengelolaan dan Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang sudah dikumpulkan tersebut dianalisis dengan berpedoman pada metode deduktif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan informasi deskriptif analisis, dan terkumpul untuk kemudian menguraikan fakta yang telah ada kemudian ditarik suatu kesimpulan dan saran.

G. Sistematika Penulisan

Berdasarkan sistematika, penulisan akan diuraikan dalam 4 (empat) bab, yaitu:

Bab I pendahuluan

Sebagai pengantar dan pendahuluan skripsi ini, bab ini berisi latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, serta yang terakhir adalah sistematika penulisan.

Bab II Pengaturan Tentang Wanprestasi Menurut Undang-Undang

Pada bab ini berisi tinjauan umum perjanjian, perjanjian sewa menyewa, dan pengaturan wanprestasi menurut undang-undang yang berlaku.

Bab III Analisis putusan No. 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby.

Pada bab ini berisi tentang posisi kasus mengenai identitas penggugat, tergugat, kronologi kasus, analisis putusan No. 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby berdasarkan pertimbangan hukum hakim dan analisis penulis.

Bab IV penutup

Bab ini merupakan akhir dari penulisan skripsi yang di dalamnya akan di uraikan mengenai kesimpulan dan saran

BAB II

PENGATURAN WANPRESTASI MENURUT UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Di dalam Pasal 1313 dalam KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara satu orang atau lebih yang memiliki kekuatan hukum dan pihak yang memperoleh prestasi dan pihak lain yang wajib memenuhi prestasi.¹² Ketentuan ini kurang memberikan suatu gambaran yang kurang jelas mengenai perjanjian karena mengandung kelemahan-kelemahan yaitu :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari perumusan satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap hukum sehingga segala perbuatan yang dilakukan dalam bentuk apapun, baik menurut hukum, melawan hukum atau perbuatan biasa yang tidak berhubungan dengan hukum pun termasuk dalam pengertian perjanjian.
- b. Dengan adanya kata “mengikatkan diri satu orang atau lebih” itu memberikan kesan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sepihak, dimana satu pihak berkewajiban dan di pihak lain ada hak, tidak meliputi perjanjian timbal balik, dimana para pihak saling

¹²M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cut 1. Alumni, Bandung, 1986, hlm 6.

mengikatkan diri untuk timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

Padahal dalam kenyataannya perjanjian timbal balik yang sering terjadi dalam masyarakat.

- c. Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas. Dikatakan demikian karena mencakup juga tentang pelaksanaan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum keluarga, sedangkan pengertian perjanjian yang dimaksud disini adalah perjanjian di dalam lapangan harta kekayaan saja yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut selain tidak lengkap juga terlalu luas. Terlalu luas karena dipergunakan perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan-perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sehingga perumusannya diperbaiki menjadi : perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih¹³.

Menurut **Abdul Kadir Muhammad**, perjanjian merupakan suatu kehendak atau persetujuan antara dua orang atau lebih yang dua pihak tersebut saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam hal harta kekayaan atau harta benda.¹⁴

Perjanjian menurut **Subekti** adalah keadaan dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau pihak lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk

¹³ P. Setiawati. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bima Cipta, Bandung, 1984, Hlm 49.

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hl, 78.

melaksanakan suatu hal sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁵ Perikatan pada mulanya bersumber dari perjanjian. perikatan dapat timbul dari Undang-Undang. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang mengadakan perjanjian.¹⁶

Sedangkan menurut **Setiawan**, yang dimaksud dari perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana terdiri dari satu orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁷

Berdasarkan pendapat-pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa yang dinamakan perjanjian adalah perbuatan hukum yang jamak, artinya untuk terjadinya suatu perjanjian setidaknya-tidaknya diperlukan dua pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak yang satu diberikan terlebih dahulu dari pada pernyataan kehendak yang lain.

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian itu dikatakan sah apabila telah terpenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :¹⁸

- a. Adanya kata sepakat;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
- c. Adanya suatu hal tertentu;
- d. Adanya kausa yang halal.

¹⁵ Subeki, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987, hlm 1.

¹⁶ Ibid, hlm 1.

¹⁷ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1977, hlm 97.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak di dalam perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk melaksanakan suatu perjanjian yang sah. Tidak terpenuhinya dari syarat tersebut maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan. Hal ini tergantung pada syarat mana dari keempat syarat tersebut yang tidak terpenuhi, karena keempat syarat tersebut dapat digolongkan menjadi 2 (dua) golongan yaitu :¹⁹

1) Syarat Subyektif

Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkut subyek dari suatu perjanjian atau syarat yang melekat pada subyek-subyek yang mengikat dirinya dalam suatu perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau tidak terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian ini dapat dibatalkan. Yang termasuk syarat subyektif adalah adanya kata sepakat diantara para pihak dan kecakapan bertindak.

2) Syarat Obyektif

Syarat obyektif adalah suatu syarat yang menyangkut obyek perjanjian itu sendiri. Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau tidak terpenuhi maka akibat hukum dari perjanjian itu adalah batal demi hukum. Yang termasuk syarat obyektif adalah adanya suatu hal tertentu dari suatu sebab yang halal.

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2005, hlm 17.

¹⁹ Ibid, hlm 17.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Di dalam sebuah perjanjian terdapat 3 (tiga) macam unsur perjanjian. unsur adalah bagian-bagian yang membentuk suatu hal tertentu. Unsur perjanjian adalah bagian-bagian yang membentuk perjanjian, yang terdiri dari :²⁰

a. Unsur Esensialia (Esentialia)

Unsur esensialia merupakan sesuatu yang harus ada dalam suatu perjanjian, unsur ini sifatnya mutlak dan pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian.

Inti dari esensialia ini adalah suatu prestasi-prestasi yang di buat oleh kedua belah pihak yang mempunyai perbedaan dari jenis perjanjian yang lain dan mempunyai karakteristik sendiri-sendiri seperti dalam membuat definisi, rumusan, bahkan pengertian dari suatu perjanjian itu sendiri. Contoh lain seperti dalam perjanjian sewa-menyewa yang harta dan benda serta waktu menjadi unsur pokoknya.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan ketentuan hukum umum sebagai suatu syarat-syarat yang ditentukan dalam melaksanakan perjanjian yang biasanya atau lazimnya dicantumkan dalam suatu perjanjian.

Sifat dari unsur naturalia ini tidak memaksa dan tidak mutlak harus ada. Bagian naturalia dapat ditemukan di dalam ketentuan peraturan perundang-

²⁰ J. Satrio, Hukum Perikatan , *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* Buku I PT. Citra Aditya Bakti Bandung 1993, hlm 67-68.

undangan yang bersifat mengatur. Sehingga apabila para pihak tidak mengatur, maka ketentuan peraturan perundang-undanganlah yang berlaku. Karena unsur *naturalia* ini sifatnya tidak memaksa, maka para pihak berhak untuk menyimpangi ketentuan tersebut. Sehingga apa bila unsur ini tidak tercantum dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut tetap sah dimata hukum.

c. Unsur Aksidental (Accidentalia)

Unsur aksidental merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak itu sendiri dalam melaksanakan suatu perjanjian. Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut sehingga harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. Unsur ini merupakan bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.

4. Asas-asas Hukum Perjanjian

Menurut **Prof. Dr. RM. Sudikno Mertokusumo SH** serta dari beberapa ahli hukum lainnya berpendapat bahwa suatu pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari suatu peranan yang kongkrit yang terdapat dari dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hukum yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan kongkrit tersebut.

Dalam perjanjian terdiri dari 3 (tiga) asas pokok yang tercantum Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian

yang pertama adalah sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Dari kedua ketentuan tersebut dapat ditarik 4(empat) asas pokok perjanjian yaitu :²¹

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting didalam hukum perjanjian, dimana kebebasan disana adalah perwujudan dari suatu kehendak bebas dan pencarian hak asasi manusia.

Asas yang erat kaitannya dengan isi dari perjanjian ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yaitu suatu perjanjian yang dibuat secara persetujuan semua pihak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari kata “semua” pada pasal tersebut dapat disimpulkan berbagai hal yang berkaitan dengan kebebasan untuk membuat perjanjian yaitu :

- 1) Setiap orang bebas untuk mengadakan / tidak mengadakan perjanjian.
- 2) Setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa pun juga yang dikehendakinya.
- 3) Setiap orang bebas menentukan sendiri isi dan syarat-syarat suatu perjanjian.
- 4) Setiap orang bebas untuk menentukan kepada ketentuan hukum yang mana perjanjian yang akan dibuatnya tunduk.

²¹ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi KetentuanKetentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, h.49

Dari kesimpulan diatas maka dapat di ketahui bahwa semua orang bebas mengadakan segala jenis perjanjian, meskipun di dalam KUHPerdato tidak mengatur secara jelas tentang perjanjian yang diperjanjikan tersebut. Hal ini membuktikan bahwa dalam buku III KUHPerdato menganut sistem terbuka yaitu memberikan suatu kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat atau subyek hukum untuk melakukan perjanjian yang sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdato yaitu yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Asas perjanjian yang kedua adalah asas konsensualisme

Asas konsensualisme berarti kesepakatan yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu.

Pada prinsip ini terdapat sebuah pengecualian yaitu dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian, misalkan syarat harus secara tertulis. Contoh dalam asas ini salah satunya dalam kegiatan jual beli tanah yang kesepakatannya harus dibuat secara tertulis dengan akta otentik notaris.

Didalam asas ini menyatakan bahwa perjanjian lahir dengan adanya kata sepakat diantara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Asas konsensualisme ini didasari oleh ketentuan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdato yaitu tentang syarat sahnya suatu perjanjian, dimana ayat (1)

dalam pasal tersebut menentukan adanya kata sepakat. Bunyi dari Pasal 1320 KUHPerdara ayat (1) menyatakan bahwa “sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri”.

Perjanjian yang menggunakan asas konsensualisme ini merupakan perjanjian yang umumnya digunakan dalam masyarakat. pengecualian dari asas perjanjian ini terdapat pada perjanjian riil dan perjanjian formil.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang timbul apabila barang/subyek yang menjadi pokok perjanjian telah disahkan, misalkan perjanjian pinjam pakai Pasal 1740 KUHPerdara.

Perjanjian formil adalah perjanjian yang untuk lahirnya harus dituangkan dalam bentuk tertentu atau disertai formalitas tertentu, misalnya perdamaian Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara.

c. *Asas pacta sunt servanda*

Asas yang berkenan dengan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian adalah asas pacta sunt servanda. Asas pacta sunt servanda ini ketentuannya terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menekankan pada kata persetujuan yang sah dan undang-undang.

Persetujuan atau suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila persetujuan atau perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan-ketentuan dari Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian para pihak dalam perjanjian dapat terikat pada apa yang telah diperjanjikan bersama sebagaimana peraturan atau undang-undang.

Terdapat aturan yang menyatakan adanya larangan bagi hakim untuk mencampuri isi suatu perjanjian. Kesimpulan ini terdapat dalam isi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas kepastian hukum yang maksud dari kepastian hukum tersebut adalah dapat dipertahankan sepenuhnya apabila kedudukan para pihak seimbang dan masing-masing pihak mempunyai kecakapan untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan suatu keadaan batin oleh para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian itu harus didarkan pada perilaku jujur, saling terbuka, dan saling percaya diantara para pihak. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya terjadi.

Asas ini juga dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Asas itikad baik ini memiliki 2 (dua) pengertian yakni pengertian asas itikad baik secara obyektif dan pengertian asas itikad baik secara subyektif yang antara lain pengertian dari keduanya adalah :

- a. Pengertian asas itikad baik secara obyektif adalah itikad baik dalam pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat. Pelaksanaan asas itikad baik secara obyektif harus dibuat dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

- b. Pengertian asas itikad baik secara subyektif adalah itikad baik pada saat pembuatan suatu perjanjian. Asas itikad baik secara subyektif ini menyangkiut sikap batin seseorang pada waktu diadakan hubungan hukum tersebut.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu : *Huur en Verhuur*, yang artinya sewa menyewa adalah “pemakaian sesuatu dengan membayar uang”. Pengertian perjanjian sewa menyewa terdapat pada Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :²²

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

Pengertian sewa menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian dimana sebagai pihak pertama mengikatkan dirinya untuk menggunakan atau menikmati suatu obyek atau barang selama waktu tertentu yang diperjanjikan dengan pihak kedua dan pihak kedua memberikan atas barang atau obyek tersebut dengan pembayaran suatu harga yang disepakati oleh kedua belah pihak.²³

²² Subekti, Op. Cit, hlm 90.

²³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, 1982, Bandung, hlm 220.

Menurut **Subkti** perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²⁴

2. Unsur- Unsur Sewa Menyewa

Perjajian dalam sewa menyewa sama seperti perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya karena merupakan suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi. Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:²⁵

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;

²⁴ Subkti, Op. Cit, hlm 90.

²⁵ salim H.S, *Hukum Kontrak*, Cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 59.

- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual dan riil. Konsensual artinya perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Sedangkan maksud dari riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

3. Perbedaan Sewa Menyewa dengan Jual Beli

Dengan melihat pengertian perjanjian sewa-menyewa diatas, penulis mengambil kesimpulan mengenai perbedaan dari perjanjian sewa-menyewa dengan perjanjian jual beli, antara lain :

- a. Dalam perjanjian sewa-menyewa, hak untuk menikmati barang hanyalah terbatas untuk suatu jangka waktu tertentu saja, sesuai yang disepakati antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Sedangkan dalam perjanjian jual beli hak untuk menikmati barang yang dibeli tidak terbatas waktunya.
- b. Dalam perjanjian jual-beli terjadi peralihan hak milik dari penjual ke pembeli. Sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa tidak terjadi adanya peralihan hak milik antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Jadi pihak penyewa hanya mempunyai hak untuk menguasai barang yang disewa hingga jangka waktu yang ditentukan berakhir.

- c. Dalam perjanjian jual beli, tujuan pembayaran sejumlah uang kepada penjual dimaksudkan untuk pemilikan barang atau pengalihan hak. Sedangkan dalam perjanjian sewa menyewa untuk menikmati atau menggunakan suatu barang sewaan dalam jangka waktu tertentu.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa-Menyewa

a. Hak Dan Kewajiban Bagi Pihak Yang Menyewakan

Dalam suatu perjanjian pasti menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari para pihak. Perjanjian sewa menyewa memberikan hak-hak kepada pihak yang menyewakan antara lain seperti yang akan diuraikan dibawah ini :

- 1) Pihak yang menyewakan menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjiannya.
- 2) Pihak yang menyewakan akan menerima kembali barang yang disewakan setelah jangka waktu sewa berakhir.
- 3) Pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut pembetulan perjanjian sewa menyewa dengan disertai penggantian ganti kerugian apabila penyewa ternyata menyewakan barang yang disewakan kepada pihak ketiga, kecuali apabila ada izin atau telah diperbolehkan oleh pihak yang menyewakan di dalam perjanjiannya.

Selain ada ketentuan tentang hak-hak bagi pihak yang menyewakan ada pula ketentuan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak yang

menyewakan. Di dalam Pasal 1550 KUHPerdara terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa kewajiban pihak yang menyewakan antara lain sebagai berikut:

- 1) Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
- 2) Pihak yang menyewakan wajib untuk memelihara barang yang disewakan agar tetap kondisi baik saat pihak penyewa menggunakannya.
- 3) Pihak yang menyewakan wajib memberikan pihak penyewa kenikmatan dan ketentraman serta kepuasan atas barang yang disewakan tersebut selama berlangsungnya masa sewa.
- 4) Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya (Pasal 1551 KUHPerdara). pihak penyewa selama masa sewa berlaku wajib untuk melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang karena kecerobohan atau tindakan si penyewa maka ini akan menjadi kewajiban pihak penyewa.
- 5) Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk bertanggung jawab atas cacat barang yang disewakan yang mengganggu pemakaian barang itu meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuat persetujuan sewa. (Pasal 1552 KUHPerdara).

- 6) Apabila selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPerdara).
- 7) Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa untuk merubah wujud barang maupun tataan yang disewakan. (Pasal 1554 KUHPerdara).

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Selain ketentuan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan adapula ketentuan hak dan kewajiban bagi pihak penyewa. Berikut merupakan hak bagi pihak penyewa yang uraiannya antara lain sebagai berikut :

- 1) Pihak penyewa menerima barang yang disewanya pada waktu dan dalam keadaan seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- 2) Pihak penyewa memperoleh kenikmatan yang tentram atas pemakaian barang yang disewanya, selama masa sewa menyewa tersebut berlangsung.
- 3) Apabila selama berlangsungnya masa sewa menyewa, dalam pemakaian barang yang disewanya ternyata penyewa mendapat gangguan dari pihak ketiga berdasarkan atas hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga tersebut, maka penyewa berhak untuk menuntut kepada pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi atau mengganti kerugian. Pengurangan uang sewa atau ganti rugi harus sepadan dengan gangguan tersebut dan apabila pihak ketiga menggugat dipengadilan, maka

penyewa dapat menuntut agar yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut.

- 4) Pihak penyewa berhak atas ganti kerugian apabila pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan cacat yang telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa di dalam pemakaiannya.

Selain adanya ketentuan atas hak-hak pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa, ada pula ketentuan mengenai kewajiban-kewajiban bagi pihak penyewa antara lain terdiri dari :

Menurut Pasal 1560 KUHPerdara pihak penyewa harus melakukan dua kewajiban utama yaitu :

- 1) Pihak penyewa wajib menggunakan barang yang disewa sebaik mungkin dan menjaganya dengan baik sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang tersebut menurut perjanjian.
- 2) Pihak penyewa wajib untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- 3) Pihak penyewa berkewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil yang biasa terjadi sehari-hari atas barang yang disewakannya.
- 4) Pihak penyewa bertanggung jawab atas barang yang disewanya kecuali apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi diluar kesalahan dipenyewa.

5. Risiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian risiko adalah kewajiban untuk bertanggung jawab atau kerugian yang telah disebabkan oleh suatu kejadian atau peristiwa diluar kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang menimpa terhadap barang yang menjadi objek perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian sewa menyewa tentu pelaksanaannya tidak selalu sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya antara para pihak. Di dalam prakteknya, banyak sekali peristiwa-peristiwa yang berisiko dalam melaksanakan suatu perjanjian terjadi hambatan-hambatan para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam pasal 1533 mengatur tentang resiko dalam perjanjian sewa menyewa yang dimana dalam pasal tersebut membahas selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah atau hilang karena suatu kejadian yang tidak disengaja maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

Dalam persoalan risiko dalam perjanjian sewa menyewa ini muncul jika barang yang disewa itu musnah pada saat perjanjian sewa menyewa masih berlangsung. Dalam hal ini terdapat dua kemungkinan antara lain :²⁶

a. Barang yang disewakan musnah seluruhnya.

Apabila musnahnya objek sewa atau barang yang disewakan tersebut terjadi akibat *overmacht* atau keadaan terpaksa atau keadaan yang tiba-tiba tidak dapat dihindari dan bukan karena perbuatan si penyewa, pihak yang menyewakan atau

²⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, 1982, Bandung, hlm 234-236.

pihak ketiga, maka perjanjian sewa menyewa tersebut menjadi gugur. Risiko kemudian dibagi dua antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Setelah barang sewaan tersebut musnah maka pihak yang menyewakan tidak dapat lagi menuntut harga sewanya. Pengertian dari musnah seluruhnya disini berarti barang itu tidak dapat lagi digunakan secara normal walaupun ada sisa dari barang tersebut.

b. Barang yang disewakan musnah sebagian :

Pengertian dari musnah sebagian disini adalah jika yang musnah secara materil hanya sebagian dan akibat dari kemusnahakan barang atau objek yang dipersewakan tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati dengan baik untuk bagian yang masih tertinggal. Dalam hal ini maka si penyewa dapat memilih antara dua pilihan yaitu :²⁷

- 1) Pihak penyewa dapat meminta kepada pihak yang menyewakan pengurangan harga sewa yang pengurangan tersebut seimbang dengan bagian barang yang musnah
- 2) Pihak penyewa dapat menuntut pembatalan kepada pihak yang menyewakan atas perjanjian sewa menyewa tersebut.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Apabila dalam melaksanakan sewa menyewa itu dilakukan secara tertulis , maka itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan telah habis, tanpa harus dilakukannya suatu pemberitahuan pemberhentian. Sebaliknya, apabila sewa

²⁷M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm 235.

menyewa tidak dibuat secara tulisan maka perjanjian tersebut berakhir pada waktu yang telah ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan masa sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika sebelumnya tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa menyewa itu akan diperpanjang untuk waktu yang sama.

Mengenai peraturan sewa menyewa secara tertulis ini aturannya tercantum dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlakukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”.

Ada pula aturan yang mengatur mengenai peraturan sewa menyewa secara lisan yaitu tercantum pada Pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.²⁸

²⁸ Ibid, hlm 238-239.

C. Pengaturan Tentang Wanprestasi Menurut Undang-Undang yang Berlaku

1. Pengertian Wanprestasi

Menurut Kamus Hukum, Wanprestasi berarti kelalian, kealpaan, tidak menepati janji, tidak memenuhi kontrak. Jadi, wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitor (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitor itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).²⁹

Sedangkan Wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (*Burgerlijk wetboek voor Indonesie* disebut dalam Pasal 1238 berbunyi:

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.³⁰

Orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu kesepakatan (perikatan) dapat digolongkan menjadi empat katagori yakni:³¹

1. Kreditur sama sekali Tidak melaksanakan isi kesepakatan;

²⁹ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum*, 2012, Hlm 338

³⁰ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hlm 323

³¹ <https://litigasi.co.id/hukum-perdata/17/wanprestasi-dan-akibat-hukumnya> diakses rabu 10 juni 2020

2. Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
3. Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
4. Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati.

Akibat dari adanya wanprestasi tersebut, masing-masing pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata (BW) yang berbunyi sebagai berikut:³²

Pasal 1243 menyatakan:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”

Pasal 1244 menyatakan:

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”

³² Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2001, Hlm 324

Menurut Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi yaitu isi dari perjanjian tersebut.³³

Menurut J. Satrio juga menungkapkan pendapatnya mengenai wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak dapat memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya atau yang sudah diperjanjikan, kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.³⁴

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Dalam perjanjian apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan maka dapat dikatakan wanprestasi. Berikut bentuk-bentuk dari wanprestasi yang terdiri dari :³⁵

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Artinya pihak Debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak terpenuhi perjanjian yang telah ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-Undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru. Artinya dalam hal ini Debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-Undang tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut suatu perjanjian yang diperjanjikan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.

³³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas – asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999, hlm. 17.

³⁴ R. Subekti, *Op Cit*, hlm. 59.

³⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, hal.84

c. Debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Dalam hal ini Debitor melaksanakan atau memenuhi prestasi tetapi terlambat dari jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasi juga mempunyai akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi, berupa hukuman atau sanksi sebagai berikut :³⁶

a. Debitor diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

b. Dalam perjanjian timbal balik atau bilateral, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara)

c. Risiko beralihnya kepada debitor sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara). ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.

d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR). Debitor yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara). ini berlaku untuk semua perikatan.

³⁶ Subekti, Op. Cit, hlm 45-53.

BAB III

ANALISIS PUTUSAN Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby

A. Kasus Posisi

Dalam kasus posisi akan menguraikan berbagai hal yang akan berkaitan dengan kasus sewa menyewa yang berdasarkan putusan Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby sebagai berikut :

1. Identitas Penggugat dan Tergugat

1. PT. BINAJAYA PERKASA MANDIRI, beralamat di Jl. Gunung Sari 5H, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Direktornya BURSO JOVITER NAIBAHO, SE., Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 23 Pebruari 1977, Umur : 41 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Kristen, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Kertajaya Indah Regency Blok G No. 8, RT. 002, RW. 002, Kel. Gebang Putih, Kec. Sukolilo, Surabaya, Pekerjaan : Wiraswasta / Direktur PT. BINAJAYA PERKASA MANDIRI, Status : Kawin, Pendidikan : S1; Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama 1.RIZAL HALIMAN, SH., MH., CIL., 2. PUPUT OKTAVIA SUSANTI, SH., CIL. Dan 3. RIZKA SONNIA HALIMAN, SH., Para Advokat - Legal Consultant pada Kantor Hukum / Law Office “RIZAL HALIMAN & PARTNERS”, yang beralamat di Komplek Ruko Gateway Blok. D-28, Jl. Raya Waru – Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Desember 2018, selanjutnya disebut PENGGUGAT

2. CV. SURYA KIRANA ABADI Cq. Sdr. ADE LESTIONO, ST. dan Sdr. CIPTO DEWANTORO (Para Persero CV. SURYA KIRANA ABADI), yang beralamat di Graha Mulia Asri II No. 67, RT. 007, RW. 002, Dadapan, Sendang Mulyo, Semarang, selanjutnya disebut TERGUGAT

2. Kronologi Kasus

Berdasarkan Putusan Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby perihal kasus sewa menyewa.

Penggugat dan Tergugat melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Scaffolding, yang mana Penggugat bertindak sebagai pemilik barang Scaffolding sedangkan Tergugat bertindak sebagai penyewa, yang menyewa barang-barang Scaffolding milik Penggugat, sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011.

Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal I tentang Volume dan Harga Sewa Barang, disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, bahwa obyek sewa adalah barang-barang Scaffolding, yang mana volume/jumlah barang akan dihitung berdasarkan Surat Jalan dalam pengiriman barang.

Jumlah total tagihan sewa barang-barang Scaffolding a quo yang menjadi kewajiban Tergugat untuk melakukan pembayaran pada Penggugat adalah sebesar Rp 633.954.486,- (enam ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh empat ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah), sebagaimana Invoice tagihan berupa Faktur dan Kwitansi yang telah diterima oleh Tergugat.

Atas tagihan sewa tersebut Tergugat hanya melakukan pembayaran sewa kepada Penggugat dengan total sebesar Rp 297.723.750,- (dua ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

Oleh karenanya jumlah sisa tagihan sewa barang-barang Scaffolding yang hingga saat ini belum dibayar oleh Tergugat pada Penggugat adalah total sebesar Rp 336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah).

Sebagaimana Berita Acara Pengembalian Barang, Tergugat hanya mengembalikan sebagian barang-barang Scaffolding milik Penggugat, sehingga masih terdapat sebagian barang-barang sewa Scaffolding milik Penggugat yang hingga saat ini tidak dikembalikan dan masih dalam penguasaan Tergugat, sedangkan atas barang-barang Scaffolding yang telah dikembalikan oleh Tergugat, terdapat keadaan rusak, yaitu rusak ringan, tanpa mur / baut, dan rusak berat.

Atas barang-barang Scaffolding yang rusak, yaitu rusak ringan, tanpa mur / baut, dan rusak berat, serta hilang / tidak dikembalikan, menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat, berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.

0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal V tentang Biaya Ganti Rugi ayat (01), yang menyatakan : “Selama barang ada di tempat Pihak Kedua, maka kerusakan / kehilangan yang terjadi akan menjadi tanggung jawab Pihak Kedua sepenuhnya dan Pihak Kedua harus mengganti barang yang rusak / hilang dengan jenis yang sama atau dengan nilai uang.”

Oleh karenanya berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal V ayat (01), Tergugat berkewajiban untuk mengganti barang-barang sewa Scaffolding yang rusak ringan, tanpa mur / baut, dan rusak berat serta hilang / tidak dikembalikan dengan jenis yang sama atau mengganti biaya ganti rugi dengan nilai uang kepada Penggugat, yaitu senilai Rp 25.237.000,- (dua puluh lima juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah).

Sejak bulan Pebruari 2012 Tergugat mulai melakukan keterlambatan pembayaran sewa, oleh karenanya berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal IV, Tergugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran beban keterlambatan sebesar 2% (dua persen) per bulan sebagaimana yang diperjanjikan, yaitu total sebesar Rp 560.036.954,- (lima ratus enam puluh juta tiga puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah), yang diperhitungkan sejak bulan Pebruari 2012 sampai dengan April 2013.

Penggugat beberapa kali meminta kepada Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya melakukan penyelesaian pembayaran atas sisa tagihan sewa barang-barang Scaffolding, beban keterlambatan, serta ganti rugi atas kerusakan dan kehilangan barang-barang Scaffolding (tidak dikembalikan), namun hal ini diabaikan Tergugat, meskipun telah beberapa kali diingatkan dan diberi jangka waktu pembayaran oleh Penggugat.

Pada tanggal 19 Maret 2013 Tergugat berjanji akan melakukan penyelesaian pembayaran kewajibannya dengan cara memberikan jaminan pembayaran yaitu menyerahkan Akta Jual Beli antara Siti Asromah dengan Sdr. Candra Priyanto atas sebidang tanah Yasan No. C.1766 seluas + 200 m², PERSIL No. 118, Blok Klas D.IV, Kohir No. 1766, terletak di Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, Kecamatan Tembalang, Desa/Kelurahan Mangunharjo, yang mana tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Rusman
- Sebelah Timur : Tanah Bambang
- Sebelah Selatan : Tanah Paino Marto Pawiro
- Sebelah Barat : Rencana Jalan

Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Somasi kepada Tergugat, sebagaimana Surat tertanggal 5 Juni 2017 perihal Somasi, yang isinya meminta agar Tergugat segera melaksanakan kewajiban untuk :

- 1) Melakukan pembayaran atas sisa tagihan sewa barang-barang Scaffolding yang belum dibayar, dengan total sebesar Rp 336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah)
- 2) Melakukan pembayaran ganti rugi atas kerusakan ringan, tanpa mur / baut, dan kerusakan berat serta hilang / tidak dikembalikan atas barang-barang Scaffolding yang disewa
- 3) Melakukan pembayaran beban keterlambatan pembayaran tagihan sewa, dengan total sebesar Rp 560.036.954,- (lima ratus enam puluh juta tiga puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah).

Pada tanggal 11 Juli 2017, Tergugat membuat Surat Pernyataan, yang isinya bahwa Tergugat belum menyelesaikan tagihan sebagaimana Surat Somasi tertanggal 5 Juli 2017, dan Tergugat berjanji akan memberikan jaminan Akta Jual Beli atas nama Tergugat, serta melakukan cicilan pembayaran, namun demikian cicilan tersebut sangat memberatkan Penggugat, mengingat tidak terdapat kepastian mengenai penyelesaian.

Oleh karena tidak terdapat kepastian penyelesaian pembayaran dari Tergugat, maka pada tanggal 29 September 2018, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Somasi Kedua dan Terakhir kepada Tergugat, agar Tergugat segera melakukan pelunasan, yang mana atas Surat tersebut Tergugat menanggapi melalui Surat No. 01011/CV.SKA/XI/2017, tertanggal 10 Nopember 2017, perihal Jawaban Somasi, yang isinya bahwa Tergugat hanya bersedia melakukan pembayaran atas tagihan sewa dengan total sebesar Rp 336.230.736,- (tiga ratus

tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah), padahal untuk beban keterlambatan dan ganti rugi barang yang hilang adalah tanggung jawab Tergugat sebagaimana yang disepakati Penggugat dan Tergugat dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011.

Setelah dilakukan Somasi oleh Penggugat, Tergugat hanya melakukan Pembayaran sebesar Rp 49.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah).

Pembayaran Tergugat sebesar Rp 49.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah) tersebut ditempatkan Penggugat untuk mengurangi kewajiban pembayaran beban keterlambatan, sehingga jumlah sisa tagihan beban keterlambatan menjadi sebesar Rp 511.036.954,- (lima ratus sebelas juta tiga puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah).

Hingga Gugatan ini diajukan tetap tidak ada pelunasan pembayaran dari Tergugat, oleh karenanya terbukti Tergugat beritikad tidak baik kepada Penggugat, mengingat Tergugat tidak melakukan kewajibannya dengan cara tidak melakukan penyelesaian/pelunasan pembayaran a quo

Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) sebagaimana ketentuan Pasal 1234 Jo. Pasal 1238 KUHPerdara, yang mana Tergugat terbukti mengingkari dan melalaikan kewajiban / tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11

tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal Nopember 2011, mengingat :

- 1) Bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sisa tagihan sewa barang-barang Scaffolding sebesar Rp 336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah), sebagaimana yang diperjanjikan
- 2) Bahwa Tergugat melakukan keterlambatan pembayaran tagihan sewa barang-barang Scaffolding sejak bulan Pebruari 2012
- 3) Bahwa Tergugat tidak mengembalikan sebagian barang-barang Scaffolding milik Penggugat dan sampai saat ini masih dalam penguasaan Tergugat
- 4) Bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran ganti rugi terhadap barang yang rusak ringan, tanpa mur / baut, dan rusak berat serta hilang / tidak dikembalikan atas barang-barang Scaffolding yang disewa, senilai Rp 25.237.000,- (dua puluh lima juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah), berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal V ayat (01)
- 5) Bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran beban keterlambatan sebesar 2% (dua persen) per bulan sebagaimana yang diperjanjikan, yaitu sebesar Rp 511.036.954,- (lima ratus sebelas juta tiga puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah), yang diperhitungkan sejak bulan Pebruari 2012 sampai dengan April 2013, berdasarkan Surat Perjanjian Sewa

Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal IV

Atas tindakan Tergugat yang tidak bertanggung jawab karena telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), jelas merugikan Penggugat, oleh karenanya patutlah Tergugat dihukum untuk melaksanakan kewajiban pembayaran tagihan sewa yang belum dibayar, beban keterlambatan, dan ganti rugi atas kerusakan serta barang-barang Scaffolding yang tidak dikembalikan / hilang karena tidak dipenuhinya tanggung jawab hukum, yang seharusnya dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana ketentuan hukum, berdasarkan :

- 1) Pasal 1246 KUH Perdata menyatakan : "Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini."
- 2) Pasal 1248 KUH Perdata menyatakan : "Bahwa jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan."
- 3) Pasal 1250 KUH Perdata menyatakan : "Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya,

rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang

ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus."

"Penggantian biaya, rugi dan bunga tersebut wajib dibayar, dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh si berpiutang."

"Penggantian biaya, rugi dan bunga itu hanya wajib dibayar terhitung mulai dari ia minta di muka Pengadilan, kecuali dalam hal-hal di mana undang-undang menetapkan bahwa ia berlaku demi hukum."

Oleh karenanya berdasarkan ketentuan hukum Pasal 1246 dan Pasal 1248 dan Pasal 1250 KUH Perdata a quo, mohon Majelis Hakim Yang Terhormat yang mengadili perkara a quo, menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebagai berikut :

- 1) Menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Penggugat atas sisa tagihan sewa barang-barang Scaffolding yang belum dibayar sebesar Rp 336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah).
- 2) Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi pada Penggugat atas barang Scaffolding yang rusak ringan, tanpa mur / baut, dan kerusakan berat serta hilang / tidak dikembalikan, senilai Rp 25.237.000,- (dua puluh lima juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah), sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.

0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal V ayat (01)

3) Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat beban keterlambatan pembayaran sewa sebesar 2% (dua persen) per bulan sebagaimana yang diperjanjikan, yaitu sebesar Rp 511.036.954,- (lima ratus sebelas juta tiga puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah), yang diperhitungkan sejak bulan Pebruari 2012 sampai dengan April 2013, berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011, pada Pasal IV

4) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya, rugi, dan bunga pada Penggugat akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sebagaimana ketentuan Pasal 1246, Pasal 1248 dan Pasal 1250 KUH Perdata, yang diperhitungkan sebesar 2% (dua persen) per bulan dari sisa tagihan sewa Scaffolding Rp 336.230.736,- yaitu sebesar Rp 6.724.615,- (enam juta tujuh ratus dua puluh empat ribu enam ratus lima belas rupiah) per bulan sejak Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya, sampai Tergugat melunasi seluruh kewajiban pembayaran pada Penggugat.

Agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekhawatiran Tergugat tidak melaksanakan ketentuan hukum dan guna terjaminnya pembayaran serta pemenuhan hak-hak Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas seluruh

harta benda milik Tergugat, baik berupa barang bergerak maupun barang tak bergerak, sebagai berikut :

1) Sebidang tanah Yasan No. C.1766, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), Persil No. 118, Blok Klas Desa D.IV, Kohir No. 1766, terletak di Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, Kecamatan Tembalang, Desa/Kelurahan Mangunharjo, yang telah dibeli oleh Tergugat, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Rusman ;

- Sebelah Timur : Tanah Bambang ;

- ebelah Selatan : Tanah Paino Marto Pawiro ;

- Sebelah Barat : Rencana Jalan ;

2) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Graha Mulia Asri II No. 67,

RT. 007, RW. 002, Dadapan, Sendang Mulyo, Semarang

3) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Rogojembangan Barat No. 12,

RT. 007, RW. 004, Semarang ;

4) Seluruh barang bergerak yang berada di Graha Mulia Asri II No. 67, RT. 007,

RW. 002, Dadapan, Sendang Mulyo, Semarang ;

5) Seluruh barang bergerak yang berada di Rogojembangan Barat No. 12, RT.

007, RW. 004, Semarang

Berdasarkan ketentuan hukum, oleh karena gugatan Penggugat diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang diyakini kebenarannya dan memenuhi pula ketentuan hukum Pasal 180 HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000, tertanggal 2 Juli 2000, tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad), maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Putusan Perkara ini di Putus dalam Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij voorraad) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, banding ataupun kasasi

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat di Pengadilan Negeri Surabaya, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat ;
3. Menyatakan sah Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011 ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
5. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Penggugat atas sisa tagihan sewa barang-barang Scaffolding

yang belum dibayar sebesar Rp 336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi pada Penggugat atas barang-barang Scaffolding yang rusak ringan, tanpa mur / baut, dan rusak berat serta hilang / tidak dikembalikan senilai Rp 25.237.000,- (dua puluh lima juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) ;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat beban keterlambatan pembayaran sewa sebesar 2% (dua persen) per bulan sebagaimana yang diperjanjikan, yaitu sebesar Rp 511.036.954,- (lima ratus sebelas juta tiga puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah),

yang diperhitungkan sejak bulan Pebruari 2012 sampai dengan April 2013 ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya, rugi, dan bunga pada Penggugat akibat perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sebesar 2% (dua

persen) per bulan, sebagaimana Pasal 1246, Pasal 1248 dan Pasal 1250 KUH

Perdata, yaitu sebesar Rp 6.724.615,- (enam juta tujuh ratus dua puluh empat ribu enam ratus lima belas rupiah) per bulan, sejak Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya, sampai Tergugat melunasi seluruh kewajiban pembayaran pada Penggugat ;

9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan oleh Penggugat atas seluruh harta benda milik Tergugat, baik berupa barang bergerak maupun barang tak bergerak, sebagai berikut :

1) Sebidang tanah Yasan No. C.1766, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), Persil No. 118, Blok Klas Desa D.IV, Kohir No. 1766, terletak di Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, Kecamatan Tembalang, Desa/Kelurahan Mangunharjo, yang telah dibeli oleh Tergugat, dengan batas-bata:

- Sebelah Utara : Tanah Rusman ;
- Sebelah Timur : Tanah Bambang ;
- Sebelah Selatan : Tanah Paino Marto Pawiro ;
- Sebelah Barat : Rencana Jalan ;

2) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Graha Mulia Asri II No. 67, RT. 007, RW. 002, Dadapan, Sendang Mulyo, Semarang ;

3) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Rogojembangan Barat No. 12, RT. 007, RW. 004, Semarang ;

4) Seluruh barang bergerak yang berada di Graha Mulia Asri II No. 67, RT. 007, RW. 002, Dadapan, Sendang Mulyo, Semarang ;

5) Seluruh barang bergerak yang berada di Rogojembangan Barat No. 12, RT. 007, RW. 004, Semarang ;

10. Menyatakan Putusan Perkara ini di Putus dalam Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij voorrad) dan dapatnya dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verset, banding ataupun kasasi ;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

B. Analisis Putusan

1. Tentang Pertimbangan Hukum Hakim

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tanggal 13 Mei 2019 telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

(SALIN EKSEPSI TERGUGAT)

Menimbang, bahwa Penggugat telah menanggapi eksepsi tersebut di atas dalam Repliknya tanggal 20 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat serta tanggapan eksepsi dari Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tentang kompetensi relatif, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby. tanggal 1 Juli 2019 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat tentang kompetensi relatif ;
2. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan perkara perdata Nomor 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby. ;

3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada huruf B tentang gugatan Penggugat belum waktunya diajukan/prematur/terlampau dini diajukan, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati eksepsi dari Tergugat tersebut ternyata eksepsi Tergugat sudah memasuki pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut di persidangan, maka berdasarkan Pasal 136 HIR eksepsi Tergugat tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara, dan oleh karena itu eksepsi Tergugat yang demikian harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya tertanggal 21 Desember 2018 seperti tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang masing-masing diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-101, selain itu Penggugat menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dipersidangan masing masing bernama NUR CAHAYA SAMOSIR dan OEMY LISTIYOWATI, S .P. ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti tertulis yang masing-masing diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-25, selain itu Tergugat menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dipersidangan bernama SUGIYANTO ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama dalil-dalil Gugatan Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 MARET 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No.462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 November 2011 sah menurut hukum ? serta apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-2 yang berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 MARET 2011 dan bukti P-1, T1 yang berupa Surat Perjanjian Sewa No.462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 November 2011, diketahui bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan hubungan hukum berupa sewa menyewa barang berupa scaffolding, baik Penggugat maupun Tergugat telah menandatangani ke dua perjanjian tersebut

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa Surat Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut di atas juga belum pernah dilakukan pembatalan dan sebagaimana bukti P-3 sampai dengan P-90 Tergugat telah menerima barang-

barang yang disewanya dari Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 MARET 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No.462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 November 2011 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan mengikat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa jumlah total tagihan sewa menyewa scaffolding yang menjadi kewajiban Tergugat adalah Rp.633.954.486,- (enam ratus tiga puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh empat ribu empat ratus delapan puluh enam rupiah), dan atas kewajibannya tersebut Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp.297.723.750,- (dua ratus Sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh tiga ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sehingga Tergugat masih mempunyai kewajiban

yang harus dibayar kepada Penggugat sebesar Rp.336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah) ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya membenarkan dalil dalil Penggugat di atas dengan perincian untuk Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 MARET 2011, tagihan sebesar Rp.255.947.291,- (dua ratus lima puluh lima juta Sembilan ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus Sembilan puluh satu rupiah), dan untuk Surat Perjanjian Sewa No.462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 November

2011, tagihan sebesar Rp.80.283.445,- (delapan puluh juta dua ratus delapan puluh tiga ribu empat ratus empat puluh lima rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak segera melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diingatkan dan diberi jangka waktu pembayaran, maka Penggugat memberikan surat peringatan / somasi tertanggal 5 Juni 2017 (bukti P-97, P-98 dan T-2) kepada Tergugat yang isinya meminta agar Tergugat segera melaksanakan kewajibannya ;

Menimbang, bahwa atas surat peringatan / somasi tersebut di atas Tergugat membuat Surat Pernyataan tertanggal 11 Juli 2017 (bukti P-99 dan T-3) yang isinya bahwa Tergugat membenarkan telah menyewa scaffolding dari Penggugat yang tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 MARET 2011 dan Surat Perjanjian Sewa No.462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 November 2011 dan Tergugat mengakui belum menyelesaikan tagihan sebagaimana yang tercantum dalam Surat Peringatan / somasi tertangga 5 Juni 2017, Tergugat menyatakan sanggup untuk membayar kepada Penggugat dengan mengangsur terhadap masing-masing tagihan sebesar Rp.2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulan sampai lunas ;

Menimbang, bahwa karena tidak ada kepastian Pembayaran kemudian Penggugat mengirimkan Surat Peringatan / somasi kedua tertanggal 3 Nopember 2017 kepada Tergugat (bukti P-100 dan P-101) agar Tergugat segera membayar

tagihan sewa scaffolding, denda keterlambatan dan penggantian barang yang rusak atau hilang ;

Menimbang, bahwa atas Surat Peringatan / somasi kedua, Tergugat memberikan jawaban tertanggal 10 Nopember 2017 yang pada pokoknya Tergugat hanya bersedia membayar tagihan sewa sebesar Rp.336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas Surat Peringatan / somasi pertama dan kedua tersebut diatas Tergugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp.49.000.000,- (empat puluh Sembilan juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat belum menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Penggugat meskipun Tergugat sudah mengakui melalui jawabannya juga melalui bukti T-3, bahwa memang benar Tergugat mempunyai kewajiban yang belum dibayar, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang belum membayar lunas kewajibannya kepada Penggugat adalah perbuatan ingkar janji / wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Petitum gugatan penggugat angka 3 dan angka 4 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar kewajibannya membayar sisa tagihan sewa scaffolding sebesar

Rp.336.230.736,- (tiga ratus tiga puluh enam juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah) dan oleh karena Tergugat sudah membayar sebesar Rp.49.000.000,- (empat puluh Sembilan juta rupiah), maka kewajiban Tergugat kepada Penggugat untuk membayar sewa scaffolding tinggal Rp.287.230.736,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal IV Surat Perjanjian Sewa disebutkan bahwa terhadap keterlambatan pembayaran tagihan yang telah jatuh tempo akan dikenakan denda 2 % dari jumlah tagihan, dan oleh karena Tergugat melakukan keterlambatan dalam melakukan pembayaran, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebagaimana terperinci dalam Bukti P-91 sebesar Rp.401.211.779,- (empat ratus satu juta dua ratus sebelas ribu tujuh ratus tujuh puluh Sembilan rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat tentang barang scaffolding yang rusak ringan, tanpa mur/baut dan rusak berat sebesar Rp.25.237.000,- (dua puluh lima juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) oleh karena tuntutan tersebut tanpa dilengkapi dengan perincian terhadap barang apa saja yang rusak, maka tuntutan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat tentang ganti rugi akibat perbuatan wanprestasi Tergugat cukup adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar 6 % per tahun dari sisa sewa scaffolding yang belum

dibayar sebesar Rp.287.230.736,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus tiga puluh enam rupiah), yaitu $6\% \times \text{Rp.287.230.736,-}$
= Rp.17.233.844,- (tujuh belas juta dua ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah) pertahun terhitung sejak gugatan diajukan sampai Tergugat

melunasi pembayaran kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tentang sita jaminan, oleh karena selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah melakukan penyitaan terhadap obyek apapun, maka tuntutan terhadap Sita jaminan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada vernet, banding ataupun kasasi, oleh karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA no 4. tahun 2001 dan tidak beralasan menurut hukum, maka tuntutan ini juga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil mempertahankan dalil-dalil gugatannya tentang perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat di kabulkan untuk sebagian dan pihak Tergugat berada dipihak yang kalah, maka segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan akan Pasal-Pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar sisa sewa scaffolding yang belum dibayar kepada Penggugat sebesar Rp.287.230.736,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus tiga puluh tujuh ratus tiga puluh enam rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan pembayaran sewa scaffolding kepada Penggugat sebesar Rp.401.211.779,- (empat ratus satu juta dua ratus sebelas ribu tujuh ratus tujuh puluh Sembilan rupiah) ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.17.233.844,- (tujuh belas juta dua ratus tiga puluh tiga ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah) pertahun terhitung sejak gugatan

diajukan sampai Tergugat melunasi pembayaran kepada Penggugat ;

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 296.000.000,- (Dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

2. Analisis Penulis

Dalam perkara ini penulis berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Surabaya tidak tepat dikarenakan tempat tinggal Tergugat di Semarang, dan seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang, yang sesuai dengan *Asas Actor Sequitor Forum Rei* dalam Pasal 118 ayat (1) HIR atau Hukum Acara Perdata yang berbunyi :³⁷

“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat kediamannya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal yang sebenarnya”

Ketentuan diatas sejalan dengan pendapat pakar hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata yang menegaskan :³⁸

³⁷ <http://hukum.unsrat.ac.id/uu/hir.pdf> diakses selasa 23 juni 2020

³⁸ M. Yahya Harahap, 1986, Hukum Acara Perdata, Alumi, Bandung, hlm 252

Patokan *Asas Actor Sequitor Forum Rei* digariskan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menegaskan :

- Yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat
- Oleh karena itu, agar gugatan yang diajukan penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, gugatan harus dimasukkan ke Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah tempat tinggal tergugat.

Sehingga Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang dalam mengadili gugatan yang diajukan oleh penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 21 Desember 2018, dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby tidak berkekuatan hukum tetap.

Kompetensi Pengadilan ada pembagian kewenangan dikarenakan antara lain:

- Jenis sengketa beraneka macam
- Kewenangan pengadilan dibatasi oleh Undang-Undang meliputi perkara tertentu
- Kewenangan pengadilan dibatasi oleh wilayah tertentu

Kompetensi pengadilan dibedakan menjadi dua, yaitu Kompetensi Absolut (Atributive Competentie) dan Kompetensi Relatif (Distributive Competentie), yang menjelaskan sebagai berikut :³⁹

³⁹ <http://regitaku.blogspot.com/2016/03/jenis-perkara-perdata-dan-kompetensi.html> diakses selasa 23 juni 2020

KOMPETENSI ABSOLUT

Kompetensi Absolut yaitu kewenangan atau kekuasaan mengadili antar lingkungan peradilan dan kewenangan mengadili berdasarkan jenis perkara. Terdapat empat lingkup Peradilan, antara lain: Peradilan Umum; Peradilan Agama; Peradilan Tata Usaha Negara; dan Peradilan Militer. Hal itu dilakukan karena:

- masing-masing lingkungan memiliki kewenangan mengadili tertentu;
- kewenangan tertentu tersebut menciptakan kewenangan absolut atau yurisdiksi absolut pada masing-masing lingkungan sesuai dengan subject matter of jurisdiction;
- masing-masing peradilan hanya berwenang mengadili sebatas kasus yang diatur Undang-Undang.

KOMPETENSI RELATIF

Yaitu kewenangan atau kekuasaan mengadili antar satu lingkungan Peradilan (Pengadilan Negeri dengan Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama dengan Pengadilan Agama, dan seterusnya) serta kewenangan mengadili berdasarkan wilayah hukum Pengadilan. Kompetensi relatif ini menentukan Pengadilan Negeri mana yang berwenang memeriksa perkara. Kompetensi Relatif diatur dalam Pasal 118 Het Herzien Indonesisch Reglement atau Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR).

Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan bahwa "Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya". Sumber untuk menentukan tempat kediaman yaitu berdasarkan Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Surat Pajak dan Anggaran Dasar Perseroan (jika Tergugatnya adalah suatu Perseroan).

Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan bahwa "Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya maka tanpa mengurangi ketentuan pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijakanaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama".

Pasal 118 ayat (3) HIR menyatakan bahwa "Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut".

Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan bahwa "Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu".

Jika gugatan yang diajukan menyalahi kompetensi pengadilan baik absolut maupun relatif? Maka akibat hukumnya, antara lain:

- Hakim dapat menyatakan dirinya tidak berwenang;
- Tergugat dapat mengajukan eksepsi tentang kompetensi. Apabila Tergugat mengajukan EKSEPSI tentang kompetensi (absolut atau relatif), maka hakim WAJIB mengeluarkan Putusan Sela.
- Apabila terbukti maka gugatan tidak dapat diterima/ Niet Onvankelijke Verklaard (NO).

Sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby tidak berkekuatan hukum tetap dan Pengadilan Negeri Surabaya seharusnya tidak berhak memeriksa dan mengadili perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa scaffolding yang diajukan oleh Penggugat, sesuai uraian diatas.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Wanprestasi diatur dalam Undang-Undang Hukum Perdata atau BW (Burgerlijk wetboek voor Indonesie disebut dalam Pasal 1238 berbunyi: “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Akibat dari adanya wanprestasi tersebut, masing-masing pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata (BW).

2. Gugatan Penggugat diajukan sehubungan Penggugat dan Tergugat melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Scaffolding, yang mana Penggugat bertindak sebagai pemilik barang Scaffolding sedangkan Tergugat bertindak sebagai penyewa, yang menyewa barang-barang Scaffolding milik Penggugat, sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 0301/BJPM/SPSM/III/11 tertanggal 23 Maret 2011, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Perjanjian Sewa No. 462/BJPM/SPS/XI/11 tertanggal 4 Nopember 2011. Dan Tergugat telah

melakukan wanprestasi mengenai perjanjian tersebut sehingga Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Sedangkan penulis berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Surabaya tidak tepat dikarenakan tempat tinggal Tergugat di Semarang, dan seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang, yang sesuai dengan *Asas Actor Sequitor Forum Rei* dalam Pasal 118 ayat (1) HIR atau Hukum Acara Perdata yang berbunyi : “Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat kediamannya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal yang sebenarnya”

B. SARAN

Berdasarkan uraian-uraian diatas yang telah disimpulkan pokok kaitan permasalahannya dapat juga disarankannya sebagai berikut :

Sebaiknya penyewa atau tergugat harus memikirkan terlebih dahulu atas kesanggupan sebelum menyewa barang-barang Scaffolding tersebut dan melihat kemampuannya untuk membayar barang-barang yang disewanya, sehingga pada saat pembayaran tagihan sewa pihak penyewa mampu untuk melunasinya yang telah di sepakati dalam perjanjian sewa menyewa.

Sebaiknya penyewa mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPerdata mengenai ganti rugi sebelum melakukan tunggakan

pembayaran sewa yang telah di perjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa, dan pihak yang menyewakan barang harus lebih teliti dan cermat dalam memperhatikan isi perjanjian sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa barang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2001

R. Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991

J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010

Abdul Kadir Muhammad. 1922. *Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bhakti.

P. Setiawati. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bima Cipta, Bandung, 1984

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1977

I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi KetentuanKetentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar

salim H.S, *Hukum Kontrak*, Cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum*, 2012

Wirjono Prodjodikoro, *Asas – asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1999

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ARTIKEL

http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_2_86.htm/ diakses selasa 10 desember 2019
<https://pn-surabayakota.go.id/> “*Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia*” No. 1233/Pdt.G/2018/PN.Sby, diakses tanggal 08 november 2019
<https://litigasi.co.id/hukum-perdata/17/wanprestasi-dan-akibat-hukumnya>
diakses rabu 10 juni 2020
<http://hukum.unsrat.ac.id/uu/hir.pdf> diakses selasa 23 juni 2020
<http://regitaku.blogspot.com/2016/03/jenis-perkara-perdata-dan-kompetensi.html> diakses selasa 23 juni 2020