

TINJAUAN HUKUM TERHADAP WANPRESTASI OLEH KREDITUR YANG MEMBERLAKUKAN PENGAKHIRAN KONTRAK SEPIHAK KEPADA DEBITUR DALAM PERJANJIAN SEWA PAKAI PROPERTI

Rosiana Agnes Rizky Batubara ¹⁾, Besty Habeahan ²⁾
Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen, Medan, Indonesia ^{1,2)}

Corresponding Author:

rosiagnes.bara@gmail.com ¹⁾, besty.habeahan@uhn.ac.id ²⁾

History:

Received : 25 Februari 2024
Revised : 10 Agustus 2024
Accepted : 23 Desember 2024
Published : 16 Januari 2025

Publisher: Fakultas Hukum Universitas Darma Agung

Licensed: This work is licensed under

[Attribution-NonCommercial-ShareAlikeCCBY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)



Abstrak

Sasaran penelitian ini adalah untuk menggali pemahaman yang lebih mendalam serta menguraikan secara benar tentang perilaku wanprestasi oleh si kreditur terhadap debitur dimana ia melakukan pengakhiran kontrak secara sepihak dalam perjanjian sewa pakai yang sudah pasti sangat jelas bahwa perilaku tersebut melanggar apa yang sudah diatur didalam perundang-undangan dan mencabut hak yang seharusnya didapatkan oleh si debitur. Metode yang digunakan didalam penelitian ini yakni pendekatan hukum doktrinal atau normatif dimana itu pada dasarnya mengkaji mengenai aspek internal dari hukum positif. Dimana dasar yang diambil dalam penelitian ini berfokus pada peraturan perundang-undangan khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgelijk wetboek, pendapat ahli dan peraturan sejenisnya. Penelitian ini juga lebih terfokus pada lingkup konsepsi hukum, asas serta kaidah didalam hukum. Didalam perjanjian atau hukum perjanjian, tindakan pengakhiran kontrak secara sepihak itu sebenarnya diperbolehkan namun harus mengikuti ketentuan yang terdapat didalam pasal 1266 KUHPerdata dan saat pengakhiran kontrak tersebut haruslah benar berdasarkan kesepakatan dari kedua belah pihak dan meminta persetujuan kepada Pengadilan Negeri di daerah tempat mereka tinggal. Jika salah satu pihak melanggar pasal tersebut, terkhusus seperti kreditur yang ada didalam penelitian, sehingga pihak yang mendapatkan kerugian dapat memintakan ganti rugi kepadanya dan dapat menjalani proses penyelesaian sengketa dengan 2 (dua) cara yaitu pengadilan ataupun menggunakan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (metode ADR).

Kata kunci: Wanprestasi; Kontrak; Sewa Pakai Properti

Abstract

The goal of this research is to dig for a deeper understanding and to properly describe the default behavior by the creditor against the debtor where he unilaterally terminates the contract in the lease agreement which is certainly very clear that the behavior violates what has been regulated in the law and revokes the rights that should be obtained by the debtor. The method used in this study is a doctrinal or normative legal approach where it basically examines the internal aspects of positive law. Where the basis taken in this study focuses on laws and regulations, especially the Civil Code or Burgelijk wetboek, expert opinions and similar regulations. This research is also more focused on the scope of legal conceptions, principles and rules in law. In the agreement or the law of agreement, the act of unilateral termination of the contract is actually allowed but must follow the provisions contained in article 1266 of the Civil Code and the termination of the contract must be correct based on the agreement of both parties and ask for approval from the District Court in the area where they live. If one of the parties violates the article, especially such as the creditor in the study, so that the party who receives the loss can ask for compensation from him or her and can undergo the dispute resolution process in 2 (two) ways, namely the court or using the method of dispute resolution outside the court (ADR method).

Keywords: Default; Contract; Hire Agreement Property

PENDAHULUAN

Perlu diketahui bahwa Perjanjian itu didasari dari hukum perjanjian yang dimana seperti yang kita tahu bahwa Hukum Perjanjian termasuk dalam kategori hukum perdata/hukum *privat*. Hukum privat ini menekankan tanggung jawab untuk memenuhi kewajiban pribadi (*self imposed obligation*). Menilik pada Kitab Undang-undang, Pengertian perjanjian sendiri terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata "Suatu persetujuan adalah tindakan di mana satu orang atau lebih berkomitmen untuk mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih".

Para ahli juga ada menjelaskan mengenai pengertian daripada perjanjian, dua (2) diantaranya yaitu:

- 1) Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu kejadian dimana seseorang berkomitmen kepada orang lain atau dua pihak sepakat untuk melakukan suatu tindakan tertentu.
- 2) Menurut KRMT Tirtodiningrat, perjanjian juga adalah suatu tindakan hukum yang didasarkan pada kesepakatan antara dua orang atau lebih untuk menciptakan akibat hukum yang diatur oleh undang-undang.

Dapat disimpulkan dalam makna yang lebih luas, perjanjian itu adalah perjanjian yang dimana mendatangkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki bagi para pihak, terkhusus didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dll sebaliknya dalam pengertian yang lebih terbatas, istilah ini hanya merujuk pada aspek hukum khususnya dalam konteks hukum kekayaan (sesuai yang dimaksud di dalam Buku III B.W. atau yang biasa disebut *Burgelijk Wetboek*).

Dalam perjanjian, ada pihak-pihak yang mengambil peran dan dikenal dengan Pihak I dan Pihak II (secara bersama-sama, kedua pihak tersebut dikenal dengan sebutan "Para Pihak". Dalam perjanjian, penyebutan untuk nama pihak itu tidak harus menggunakan sebutan diatas, pihak-pihak dapat menggunakan berbagai sebutan sesuai apa yang disepakati bersama dan terpenting harus memiliki konsisten dalam penggunaan pengucapan agar tidak menimbulkan permasalahan dan penafsiran ganda kedepannya.

Pada praktiknya, yang membuat perjanjian terlebih dahulu disebut Pihak I dan pihak yang nantinya akan bekerjasama dengannya disebut Pihak II dan pada praktek umumnya juga pihak pertama disebut sebagai kreditur dan pihak kedua disebut debitur. Perjanjian sendiri terbagi dalam beberapa jenis seperti perjanjian Cuma-Cuma, perjanjian atas beban, perjanjian sepihak, perjanjian timbal balik, perjanjian konsesuil dan riil, perjanjian formal, perjanjian liberatoir dan masih banyak lagi, namun pada penulis lebih memfokuskan pembahasan pada perjanjian timbal balik dimana Perjanjian timbal balik, yang dimana perjanjian ini memberikan kewajiban terhadap kedua pihak dan hak. Perjanjian timbal balik ini juga terbagi lagi menjadi perjanjian timbal balik tak sempurna. Contoh dari perjanjian ini : jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar.

Melihat begitu banyaknya jenis daripada perjanjian, penulis sangat tertarik untuk membahas perjanjian di point keempat yaitu sewa-menyewa. Penulis mengangkat topik tentang perjanjian sewa pakai properti. Terkait dengan properti yang disewakan itu sendiri beraneka ragam bisa milik pribadi, negara atau milik badan usaha, yang sudah ada sebelumnya maupun yang dibangun khusus untuk disewakan, rumah, apartemen, ruko, gedung, tanah, atau jenis properti lain. Sewa properti disini itu merupakan bagian dari sewa-menyewa yang dimana itu menyangkut mengenai hubungan keperdataan dan pengaturannya terdapat didalam Pasal 1547 KUHPerdota sampai Pasal 1600 KUHPerdota, dimana sewa-menyewa secara singkat merupakan sebuah kesepakatan di mana suatu pihak berkomitmen untuk memberikan manfaat kepada pihak lainnya, dan di dalam perjanjian tersebut terdapat berbagai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Perjanjian sewa-menyewa properti sendiri memiliki ketentuan dan jangka waktu yang tidak sederhana dan itu semua memiliki aturan tersendiri didalam KUHPerdota. Dalam perjanjian sewa ini juga, pihak yang terikat mempunyai adahak dan kewajiban yang harus dilakukan sesuai ketentuan.

Kegiatan sewa-menyewa itu adalah salah satu kegiatan yang memiliki tingkat risiko tinggi (high risk). Risiko yang ada itu diatur didalam pasal 1553 KUHPerdota yang dimana risiko itu ditanggung oleh pemilik dengan catatan terjadi suatu hal tertentu (musnah karena peristiwa yang bukan merupakan salah dari salah satu pihak). Namun

permasalahan lainpun bisa muncul dalam perjanjian sewa properti ini seperti wanprestasi yang dilakukan oleh satu pihak. Wanprestasi merupakan suatu hal yang dimana seseorang lalai atau tidak memenuhi saat melakukan kewajibannya sebagaimana yang sudah ditetapkan dan dipersetujui oleh kedua pihak yaitu kreditur dan debitur didalam perjanjian yang dibuat oleh keduanya. Dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), wanprestasi sendiri terbagi dalam 2 (dua) jenis yaitu *total breacts* dan *partial breachts*. *Total breachts* sendiri merupakan pelaksanaan daripada kontrak itu tidak mungkin untuk dilaksanakan. *Partial breachts sendiri* memiliki artian pelaksanaan daripada perjanjian itu masih mungkin untuk dilaksanakan. Didalam konteks KUHPerdara sendiri ada diberlakukan somasi jika lalai dan tidak diperlukan somasi jika prestasi yang diperjanjikan tersebut adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan.

Permasalahan yang sering timbul dalam perjanjian sewa-menyewa properti adalah tentang salah satu dari pihak tidak menjalankan sejalan dengan apa yang sudah tertulis didalam perjanjian namun pada kesempatan kali ini penulis mengangkat topik wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur sendiri (yang menyewakan barang). Kasus ini sangat jarang terjadi dikarenakan biasanya yang sering melakukan itu adalah debitur (si penyewa barang). Wanprestasi yang ditinjau disini adalah tentang pengakhiran kontrak secara sepihak oleh kreditur. Sekilas membahas mengenai pengakhiran kontrak dimana perbuatan ini melanggar Pasal 1338 KUHPerdara "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan menggunakan itikad baik". Dimana jelas kita ketahui bahwa pengakhiran kontrak sepihak sudah pasti jelas melanggar bunyi pasal tersebut dan merugikan pihak yang satu.

Dengan melihat hal tersebut, penulis mengangkat rumusan masalah yang akan diangkat:

- 1) Bagaimana regulasi hukum yang mengatur mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa pakai properti dan bagaimana legalitas dalam pengakhiran kontrak yang sah?
- 2) Bagaimana dampak dan akibat hukum yang timbul dari pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh kreditur serta apa bentuk penyelesaian sekgeta yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan?

METODE PENELITIAN

Didalam penyusunan serta pembuatan jurnal ini, penulis menggunakan metodologi penelitian hukum doktrinal atau normatif. Metode ini pada dasarnya mengkaji mengenai aspek internal dari hukum positif. Penelitian ini juga lebih terfokus pada lingkup konsepsi hukum, asas serta kaidah dengan artian pada jurnal ini penulis mendasarkan dan memusatkan pemikiran kepada:

1. Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (The Statue Approach): Pendekatan ini dilakukan dengan cara meninjau semua aturan perundangan yang memiliki hubungan atau bersangkutan paut dengan permasalahan yang diangkat. Setelah penulis mencari serta membedah maka penulis akan mampu menyelesaikan permasalahan yang diangkat.
2. Pendekatan Analisis Konsep Hukum (Analitical & Conseptual Approach): Pendekatan analitical ini sendiri dilakukan dengan cara berfokus pada pandangan, pendapat ataupun doktrin yang ada dan berkembang didalam ilmu hukum khususnya di indonesia. Dengan pendekatan ini, penulis akan mendapatkan ide dan dapat membangun argumentasi hukum sendiri sehingga mampu memecahkan isu yang sedang diangkat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Regulasi hukum mengenai wanprestasi pada perjanjian sewa pakai properti dan legalitas pengakhiran kontrak sepihak

Sebelum membahas lebih jauh, saya sebagai penulis disini akan membahas mengenai wanprestasi. Pengertian daripada wanprestasi dalam buku hukum perdata karya Rosa Agustina,dkk adalah kelalaian daripada si debitur untuk memenuhi apa yang sudah jadi kewajibannya di dalam perjanjian. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie* dengan artian bahwa prestasi tersebut buruk sementara itu, dalam Bahasa Inggris dikenal istilah *breach of contract*. Secara umum wanprestasi menurut penulis memiliki pengertian yang dimana tidak memenuhi, melaksanakan atau lalai dalam perjalanan kewajiban sesuai apa yang dituangkan, ditentukan, dan dipersetujui dalam perjanjian yang telah dibuat. Sedangkan pengertian wanprestasi yang selama ini menjadi acuan itu berasal dari Pasal 1243 KUHPerdata, yang memiliki arti bahwa adanya penggantian biaya, kerugian dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu kewajiban, yang mulai berlaku jika debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi kewajiban tersebut, atau jika sesuatu yang seharusnya diberikan atau dilakukan hanya dapat dilaksanakan setelah melewati batas waktu yang telah ditentukan.

Model daripada wanprestasi sendiri terbagi menjadi 4, yaitu:

- 1) Tidak memenuhi sesuai prestasi yang telah disepakati bersama;
- 2) Melaksanakan perjanjian namun tidak seperti yang telah disepakati/tidak sempurna;
- 3) Melakukan sesuai yang ada didalam perjanjian atau disepakati namun terlambat dalam praktiknya;
- 4) Melakukan tindakan yang dilarang Berdasarkan kesepakatan.

Dalam konteks perjanjian sewa pakai yang merupakan bagian daripada sewa-menyewa, wanprestasi sering terjadi. Contoh kasus yang sering ditemukan adalah dimana si kreditur tidak melakukan kewajiban yang seharusnya ia lakukan.

Seperti yang ditulis diatas bahwa ada kata "kewajiban", yang berarti dalam kegiatan sewa-menyewa ada timbul hak dan kewajiban dari Pihak Pertama/pihak I dan Pihak kedua/pihak II. Hak yang didapatkan oleh pihak yang menyewakan suatu barang ialah dia menerima uang dari harga sewa yang sudah disepakati bersama.

Pihak yang menyewakan harus mengikuti aturan dan mempunyai kewajiban yaitu:

- 1) Memberikan barang milik sebagai sewa dari penyewa(Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdata;
- 2) Merawat barang yang disewakan kepada penyewa agar dapat digunakan dengan baik sesuai dengan kepentingan yang tercantum didalam perjanjian (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdata;
- 3) Melakukan transfer hak akses guna pemakaian bagi penyewa atas benda yang menjadi objek perjanjian (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdata;
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdata);
- 5) Bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kecacatan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1552 KUHPerdata).

Sedangkan si penyewa barang tersebut memiliki hak yaitu menerima barang yang telah disewanya dengan keadaan baik. Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si penyewa juga ada yaitu:

- 1) Menggunakan barang yang disewanya seumpamanya seorang pemimpin keluarga yang bijaksana dimana berarti memiliki kewajiban seakan-akan bahwa barang itu merupakan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar biaya penyewaan barang tersebut saat waktu yang telah disepakati bersama dan tentunya sesuai harga yang disepakati (Pasal 1560 KUHPerdata).

Melihat hak dan kewajiban yang bisa dikatakan mudah ini namun pada nyatanya beberapa pihak (baik pihak satu dan pihak kedua) sering mengabaikan dan

menganggap hak yang seharusnya mereka lakukan itu sangat sepele sehingga menimbulkan penyimpangan yang merugikan pihak lain. Penyimpangan yang dimaksud disini adalah mengenai wanprestasi tadi.

Wanprestasi yang dihighlight disini adalah perbuatan oleh kreditur dalam perjanjian sewa pakai properti sebagai pemilik properti atau lessor tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah tercantum didalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Beberapa contoh wanprestasi yang sering ditemukan pada perjanjian sewa pakai properti adalah:

- 1) Tidak memberikan properti yang disewakan kepada si penyewa atau yang biasa disebut dengan lessee sesuai waktu yang disepakati sehingga si penyewa properti tadi mengalami kerugian secara finansial dll;
- 2) Memberikan properti kepada penyewa dalam keadaan yang buruk;
- 3) Tidak memberikan kenyamanan kepada si penyewa karena membuat kegiatan yang mengganggu dalam penggunaan properti tersebut seperti memasuki wilayah properti yang disewakan tanpa izin, melakukan beberapa perbaikan secara tiba-tiba yang mengganggu kenyamanan si penyewa;
- 4) Kreditur tidak memenuhi kewajiban dalam perbaikan;
- 5) Pengakhiran kontrak secara tiba-tiba tanpa adanya persetujuan dari pihak kedua

Dalam point kelima disebutkan bahwa adanya pengakhiran kontrak secara tiba-tiba tanpa adanya persetujuan yang dimana itu menjadi salah satu dari wujud wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur. Dalam perundangan-undangan sebenarnya diatur mengenai syarat daripada pengakhiran kontrak namun ada prinsip pengecualiannya dimana harus "... Atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu". Lebih jelasnya bahwa Perjanjian tertentu bisa dibatalkan atau diakhiri oleh salah satu pihak dalam perjanjian jikalau "undang-undang menyatakan bahwa ada cukup alasan untuk itu" dengan bahasa belanda/adagium yang terkenal yaitu *uit hoofde der redenen welke de wet daartoe voldoende verklaart*.

Berkaitan dengan pembahasan, bahwa penulis ingin mengingatkan bahwa syarat sah dalam kesepakatan perjanjian itu terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 dimana:

- 1) Kesepakatan para pihak;
- 2) Kecakapan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Sebab yang halal;

Bahwa poin 1 dan 2 adalah syarat subjektif sedangkan poin 3 dan 4 adalah syarat objektif. Syarat subjektif dapat menyebabkan perjanjian tersebut dibatalkan sementara syarat objektif mengakibatkan perjanjian itu batal secara hukum. Syarat sah ini berhubungan dengan hapusnya perikatan dalam Pasal 1381 KUHPerdara yang menyatakan:

- 1) Karena adanya pembayaran; terbagi menjadi:
 - a. Pemenuhan prestasi, dalam pasal 1382
 - b. Pihak yang berwajib membayar
 - c. Ialah debitur (Pasal 1382 KUHPerdara mengatur tentang orang selain daripada debitur itu sendiri)
 - d. Mereka yang memiliki keperluan, *medeschuldenaar* (adanya kawan yang berutang) dan *borg* (penanggung)
 - e. Pembayaran untuk perikatan berbuat sesuatu dalam Pasal 1383 KUHPerdara
 - f. Syarat untuk si Debitur yang membayar
- 2) tawaran penawaran dengan metode tunai dan dilanjutkan dengan penyimpanan atau penitipan; terdapat dalam Pasal 1404 KUHPerdara dimana debitur dalam suatu perjanjian menolak untuk menerima prestasi yang akan diberikan oleh si kreditur nantinya. Dalam hal ini wanprestasi yang dilakukan kreditur disebut "*mora kreditoris*", apabila seorang kreditur menolak untuk menerima prestasi yang diberikan oleh si debitur maka debitur sebagai pihak kedua dapat melakukan

pemutusan perjanjian, memenuhi perjanjian tersebut, atau meminta ganti rugi terhadapnya.

- 3) karena pembaruan utang (Novasi); yang terdapat didalam pasal 1413 KUHPerdato
- 4) perjumpaan utang atau adanya kompensasi, dalam Arrest tahun 1907 (H.R. 29 November 1907 W. 3619) bahwa dengan semua pihak telah setuju maka kepada pihak ketiga dapat diberikan kewenangan menggantikan tersebut.
- 5) terjadi pencampuran utang (dalam pasal 1436 KUHPerdato dan Pasal 1437 KUHPerdato)
- 6) adanya pembebasan/pemutihan utang, akibat terjadinya force majeure diatur dalam Pasal 1444 KUHPerdato sampai Pasal 1445 KUHPerdato.
- 7) barang terutang musnah
- 8) adanya kebatalan atau pembatalan, terdapat didalam pasal 1446 KUHPerdato
- 9) berlakunya suatu syarat pembatalan
- 10) subrogasi, terdapat dalam pasal 1400 KUHPerdato yang dimana merupakan menmgganti kedudukan daripada si kreditur oleh pihak ketiga.

Namun walaupun berlaku syarat-syarat yang menyebabkan sesuatu, dijelaskan diatas di dalam Pasal 1338 KUHPerdato sendiri menyebutkan bahwasanya "Seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan uu berlaku sebagai uu bagi mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik tanpa adanya persetujuan dari kedua belah pihak atau karena adanya alasan yang ditentukan oleh undang-undang".

Dalam Pasal 1266 KUHPerdato juga menyatakan bahwa "syarat pembatalan selalu dianggap ada dalam perjanjian timbal balik jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan perjanjian tersebut harus mendapatkan persetujuan dari pengadilan titik permohonan ini juga tetap harus diajukan meskipun syarat pembatalan terkait ketidaknuhan kewajiban sudah dinyatakan dalam persetujuan titik jika syarat pembatalan tidak dicantumkan dalam persetujuan, Hakim dapat memberikan waktu kepada tergugat untuk memenuhi kewajiban, dengan mempertimbangkan situasi yang ada, namun waktu yang diberikan tidak boleh melebihi 1 bulan."

Dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap pemutusan atau pengakhiran kontrak haruslah dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak dan haruslah dimintakan persetujuan kepada Pengadilan Negeri. Melihat hal itu pemutusan kontrak secara sepihak sangatlah tidak boleh untuk dilakukan agar tidak mengenyampingkan Pasal 1266 KUHPerdato.

Dalam perjanjian sewa pakai properti pengakhiran kontrak sepihak sudah pasti tidak diperbolehkan sesuai dengan penjelasan diatas namun bisa dilakukan dengan sah jika sesuai dengan pasal 1466 KUHPerdato sampai ke Pasal 1456 KUHPerdato dimana ada 3 (tiga) pemicu adanya pembatalan atau pengakhiran kontrak namun dalam konteks legal:

- 1) Adanya perjanjian yang dibuat oleh individu yang belum mencapai usia dewasa dan berada di bawah pengampuan;
- 2) Tidak mematuhi atau mengikuti ketentuan bentuk perjanjian sebagaimana yang terdapat dalam undang-undang;
- 3) Terjadinya cacat kehendak

Pengakhiran atau pembatalan dalam perjanjian itu bisa sah sesuai dalam Pasal 1265 KUHPerdato (dimana adanya suatu syarat yang dipenuhi nantinya akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu itu kembali keadaan yang seperti semula seperti tidak ada perjanjian yang sudah dijalankan. Syarat ini sangat berlaku dalam dunia nyata pada perjanjian sewa-menyewa, jual-beli dan lain-lain. Namun perlu dinggat bahwa ada beberapa hal penting jika ingin mengakhiri perjanjian tersebut yaitu:

- 1) jenis perjanjian yang diakhiri, karena oengakhiran perjanjian itu ada konsekuensi yang berbeda sesuai yang tergolong pada sifatnya dan sangat penting untuk memahami jenis daripada perjanjian tersebut sebelum memutuskan pengakhiran
- 2) cara pengakhiran perjanjian, dalam perjanjian terdapat klausul mengenai pembatalan atau pengakhiran yang menjelaskan mengenai tentang apa, kapan dan bagaimana perjanjian tersebut bisa diakhiri
- 3) klausul kerahasiaan dalam perjanjian, para pihak disini dtuntut untuk tetap menjaga segala informasi yang ada
- 4) melihat pelanggaran yang berpotensi menyebabkan pengakhiran perjanjian
- 5) memperhatikan kewajiban walaupun perjanjian telah diakhiri, harus memperhatikan beberapa point seperti pengembalian dokumen, peralatan dan sebagainya.

Dalam perjanjian khususnya perjanjian sewa-pakai properti yang diangkat menjadi topik disini, sesungguhnya hal yang paling penting adalah harus termuat asas iktikad baik (Pasal 1338 KUHPerdara ayat 3) mengatakan setiap perjanjian itu haruslah dilakukan dengan iktikad yang baik. Hal itu sendiri berkaitan dengan kepatutan dan kepatutan. Pengertian iktikad baik jika dilihat dari sudut pandang subjektif sendiri, melihat dari pengertian dalam bahasa Indonesia bahwa iktikad baik itu merupakan kejujuran (Pasal 530 kitab undang undang hukum perdata, dan selanjutnya yang juga membahas dan menetapkan aturan tentang kedudukan berkuasa atau yang biasa disebut *bezit*. Asas Itikad baik pada batasan subjektif juga merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa (Psychie Gestelheid). Dalam artian objektif, iktikad baik di definisikan dengan harapan yang terpendam dalam jiwa dari orang yang mempunyai hak untuk memegang dan menguasai barang tersebut, ketika ia menguasai barang tersebut, syarat yang diperlukan untuk memperoleh hak milik atas barang itu telah dipenuhi. Iktikad baik dalam perspektif kepatutan juga dipergunakan didalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang hukum perdata dikatakan suatu perjanjian itu tidak sekedar bersifat mengikat pada hal yang tegas saja akan tetapi segala sesuatu yang menurut sifat daripada perjanjian itu harus didasarkan oleh kepatutan, kebiasaan atau uu.

B. Dampak dan akibat hukum yang timbul dari pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh kreditur serta bentuk penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan

Dampak dari pengakhiran perjanjian sepihak ini pasti sangat dirasakan oleh yang mengalami kerugian yaitu adalah Pihak kedua (debitur). Beberapa dampak yang terjadi kepada debitur saat hal ini terjadi:

- 1) Kerugian secara finansial: Dimana biaya pada properti yang sudah disewakan hilang begitu saja dan juga sangat jelas pasti akan terjadi kehilangan pendapatan yang seharusnya itu didapatkan dari penggunaan properti yang disewanya. Debitur disini juga harus mengeluarkan biaya tambahan untuk pindah ke lokasi baru dan mengalami kerugian dalam investasi
- 2) Kerugian hukum: Kerugian yang dimaksud disini bisa saja terjadi jika kreditur menuntut kembali debitur karena dianggap tidak melaksanakan sesuai isi didalam perjanjian walaupun pengakhiran kontrak disini sepenuhnya dilakukan oleh si kreditur
- 3) Mengalai kerugian secara emosional dan gangguan psikologis: Perbuatan secara tiba-tiba ini dapat membuat stres dan kecemasan berlebih pada si penyewa apalagi jika mereka tidak siap untuk pindah dan mencari tempat baru dikarenakan alasan finansial
- 4) Mengalami kerugian reputasi dan kerugian operasional: Pengakhiran kontrak secara sepihak ini menyebabkan masalah hukum terkhusus didalam finansial, reputasi yang selama ini melekat pada debitur pun dimata kreditur lain atau

dalam komunitasnya akan sangat terganggu dan berpengaruh. Dalam hal ini debitur juga akan mendapatkan pengalaman yang buruk sehingga untuk kedepannya debitur akan sulit untuk mencari dan mendapatkan sewa baru karena kreditur baru melihat catatan buruk dari si debitur.

Akibat hukum yang timbul dari perlakuan pengakhiran kontrak sepihak ini pun sangat banyak yaitu diantaranya:

1) Pemberlakuan somasi

Somasi dapat dilakukan kepada kreditur meskipun pada umumnya somasi tersebut dilayakan oleh kreditur kepada debitur yang dianggap lalai dalam memenuhi apa yang sudah diperjanjikan. Menurut Richard Eddy, harus ada 3 hal yang sangat penting harus termuat didalam somasi, yaitu:

- a. Adanya hal yang harus dituntut;
- b. Dasar tuntutan harus jelas;
- c. Jangka waktu pemenuhan hal yang dituntut

Beberapa hal juga perlu diperhatikan dalam pembuatan surat somasi, yaitu:

- a. menyampaikan latar belakang permasalahan didalam surat somasi yang dimana harus memuat fakta dan bukan berdasarkan pendapat atau opini
- b. somasi harus menyatakan perintah atau teguran kepada calon tergugat
- c. permintaan didalam surat somasi harus jelas yang dimana itu didasarkan kepada isi daripada perjanjian serta harus mengungkapkan alasan yang tepat agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari
- d. memberi ruang negosiasi kepada calon tergugat agar persoalan tersebut dapat mencapai titik *win-win solution* bagi kedua pihak dan tetap mengandung asas itikad baik.

Pengaturan daripada somasi terdapat pada pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara (namun somasi disini diatur dalam hal umum yaitu tuntutan kreditur kepada si debitur). Somasi ini diberlakukan sebagai instrumen daripada hukum yang bertujuan untuk mendorong kedua pihak (siapapun yang menjadi calon tergugat). Untuk melakukan pemenuhan prestasi. Jika prestasi tersebut tidak dilakukan sebagaimana mestinya, maka sudah jelas tidak dapat prestasi tersebut diharapkan. Yang memiliki otoritas atau wewenang untuk mengeluarkan surat perintah adalah pejabat yang berwenang contohnya adalah Juru Sita, Badan Urusan Piutang Negara, dan banyak lagi. Surat teguran sudah harus dilakukan dan diberikan minimal 3 kali dan kurun waktu dalam pemberian itu antara peringatan i, peringatan ii, dan peringatan iii adalah tiga puluh hari. Dengan demikian, waktu yang paling tepat untuk melakukan somasi adalah tiga bulan atau sembilan puluh hari.

2) Ganti rugi

Akibat hukum setelah somasi adalah mengganti kerugian atau yang biasa disebut ganti rugi. Ganti rugi disini terbagi sebab yaitu karena wanprestasi dan karena perbuatan melawan hukum (PMH). Ganti kerugian yang terdapat dalam hukum Perdata/B.W yang pertama adalah kerugian materiil dimana maksudnya yaitu kerugian yang nyata diderita oleh si pemohon. Kerugian materiil ini disebabkan oleh wanprestasi (dalam pasal 1238 jo Pasal 1243 KUHPerdara. Ganti rugi yang timbul akibat wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi komitmen yang telah disepakati titik Dalam hal ini hukum memungkinkan pihak yang dirugikan untuk meminta pertanggungjawaban jika pihak lainnya dalam perjanjian tersebut mengalami kerugian akibat tindakan tersebut. Dalam ganti kerugian yang berasal dari wanprestasi ini pada dasarnya dan hakikatnya diukur berdasarkan dua faktor yaitu kerugian yang sebenarnya dialami dan keuntungan yang seharusnya didapat, di mana keduanya termasuk dalam biaya kerugian dan bunga. Ganti kerugian kedua adalah immateriil dimana ini adalah kerugian terkait manfaat yang diperoleh akibat hilangnya keuntungan

yang mungkin akan diterima oleh pemohon di masa depan. Kerugian ini berpangkal dari PMH yang diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Merujuk pada dampak serta akibat hukum yang timbul, maka pihak yang dirugikan sudah pasti masuk kedalam ranah persengketaan. Dahulu saat belum berkembangnya ilmu pengetahuan, orang yang mengalami permasalahan pasti selalu menyelesaikan permasalahannya di pengadilan. Namun perkembangan pengetahuan sudah menciptakan ADR atau *Alternative Dispute Resolution* yang dimana di Indonesia sudah secara formal ADR tersebut diatur dalam UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. ADR sendiri dianggap sebagai suatu konsep pemecahan masalah yang menawarkan konsep win win dan semua pihak itu merasa happy namun perlu diingat bahwa tidak semua permasalahan dapat diselesaikan dengan metode ini.

Pola Penyelesaian sengketa yang ada pada konsep ADR Ini adalah sebagai berikut:

- 1) *Negosiasi*, dimana ini merupakan proses dalam mewujudkan kesepakatan didalam penyelesaian sengketa antara kedua pihak. *Negosiasi* dalam hukum melibatkan lawyer atau pengacara sebagai wakil dari pihak yang bersengketa dan dia menetapkan konsensus atau yang biasa disebut dengan kesepakatan didalam penyelesaian sengketa ini. Dalam hal ini lawyer hanya sebagai pembantu pihak dalam menemukan kesepakatan saja. Kesepakatan para pihak tersebut juga harus dituangkan didalam bentuk tertulis.
- 2) *Mediasi*, yang memiliki artian proses daripada penyelesaian sengketa dengan adanya bantuan dari pihak ketiga sebagai mediator yang dimana perannya disini adalah netral dan tidak memihak pada pihak manapun (bersikap pasif). Dalam teoritisnya, mediasi harus mengandung beberapa persyaratan agar prosesnya dapat berjalan dengan tidak ada hambatan dan mencapai hasil yang memuaskan yaitu dimana kedua pihak yang bersengketa harus memiliki kekuatan yang sama dan mereka mengharapkan hubungan mereka kembali baik untuk kedepannya.
- 3) *Konsiliasi*, yang memiliki pengertian bahwa penyelesaian sengketa dibidang ini itu memerlukan pihak ketiga, baik sendiri maupun beberapa orang. Peran ini disebut sebagai konsiliator dimana hanya orang yang diakui kompetensi dan pengalamannya lah yang mampu dianggap dan dijadikan sebagai penengah. Konsiliator memberikan pendapatnya dan membantu pihak yang bersengketa dengan menawarkan beberapa cara untuk penyelesaiannya.
- 4) *Arbitrase*. Pengertian arbitrase menurut Undang-undang no 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan APS, mengungkapkan bahwa arbitrase merupakan cara penyelesaian permasalahan sengketa pada hukum perdata diluar dari pengadilan yang didasarkan pada perjanjian yang dibuat tertulis (*perjanjian arbitrase*).

Pihak yang dirugikan tidak perlu menjadi khawatir jika dalam melakukan perjanjian si pihak yang bekerjasama dengannya melakukan kecurangan dengan tidak mematuhi apa isi daripada perjanjian tersebut maka ia bisa mengajukan penyelesaian sengketa melalui metode ADR. Namun jikalau penyelesaian sengketa menggunakan metode tersebut tidak berhasil dan tidak mencapai kesepakatan maka sengketa tersebut dapat dibawa ke jalur pengadilan.

SIMPULAN

Hukum perjanjian sewa pakai properti merupakan bagian dari hukum sewa-menyewa yang dimana merupakan suatu kontrak yang mengikat antara kreditur (pemilik properti) dan si debitur (penyewa). Dalam pelaksanaan perjanjiannya banyak ditemukan kecurangan dimana adanya pihak yang berperan dalam perjanjian ini tidak melaksanakan apa yang seharusnya sesuai kesepakatan semestinya dan dikenal dengan istilah "wanprestasi". Disatu sisi yang terjadi secara umum adalah si debitur tersebut gagal dalam pemenuhan kewajiban seperti pembayaran sewa dapat dianggap sebagai pelaku tindakan wanprestasi namun juga disisi lain tindakan kreditur

yang mengakhiri kontrak secara tiba-tiba seperti yang penulis bahas dapat juga dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi karena melakukan pengakhiran kontrak tersebut secara sepihak dan tiba-tiba (dikatakan wanprestasi jika tidak dilakukan dengan alasan yang sah dan prosedur yang benar).

Kedua pihak yang mengambil peran dalam perjanjian ini juga hak dan kewajiban yang harus benar-benar mereka lakukan. Bagian hak yang harus didapatkan kreditur diantaranya merupakan mendapatkan keamanan dan jaminan atas pembiayaan, mendapatkan pengembalian modal dan keuntungan, memantau perkembangan usaha, mengambil tindakan hukum jika debitur wanprestasi sedangkan kewajiban yang harus dilaksanakannya adalah seperti pengalihan barang yang menjadi objek, memberi hak sepenuhnya kepada debitur dan sebagainya. Pihak debitur sendiri juga memiliki hak dan kewajiban yang dimana hak dari seorang kreditur adalah berhak mendapat informasi yang akurat terkait dengan objek yang terdapat didalam perjanjian, debitur juga berhak mendapatkannya pelayanan yang tidak diskriminatif. Kewajiban debitur juga ada yakni ia harus memberikan pembayaran yang telah disepakati sesuai apa yang ada didalam isi perjanjian, debitur wajib memenuhi prestasi.

Dalam pengakhiran kontrak, sebenarnya pihak penyewa berhak untuk mengakhiri kontrak sewa menyewa tersebut atau sewa pakai tersebut apabila si debitur melakukan wanprestasi namun pengakhiran kontrak haruslah dilakukan berdasarkan ketentuan yang sesuai didalam peraturan perundang-undangan. Prosedur pengakhiran kontrak haruslah memberitahu kepada debitur dan disetujui oleh semua pihak (tidak dilakukan secara sewenang-wenang). Jika kreditur mengakhiri kontrak tidak sesuai dengan ketentuan maka tindakan ini dianggap sebagai wanprestasi dan pelanggaran kontrak maka pihak yang dirugikan yaitu debitur berhak untuk meminta ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfa Sidharta, *"Sah dan Mengikatnya Suatu Perjanjian Berbahasa"*, Universitas Indonesia Library, Juni 2010
- Andi Akhirah Khairunnisa, *"Ingin Mengakhiri Perjanjian? Ini Hal Yang Perlu Diperhatikan"*, (<https://bplawyers.co.id/2023/09/12/ingin-mengakhiri-perjanjian-ini-hal-yang-perlu-diperhatikan/>), 2023
- Andreas Andrie Djatmiko, Fury Setyaningrum, Rifana Zainudin, *"Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia"*, Nomos Jurnal Penelitian Hukum, Vol.2 No.1, 2022
- Annisa Fianni Sisma, *"Menelaah 5 Macam Pendekatan Dalam Penelitian Hukum"*, (<https://katadata.co.id/berita/nasional/634ecdc698b51/menelaah-5-macam-pendekatan-dalam-penelitian-hukum>), 2022
- Bernadetha Aurelia Oktaviara, S.H., *"Somasi: Pengertian, Dasar Hukum, dan Cara Membuatnya"*, (<https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-membuat-somasi-lt616807e4d69a1/>), 2023
- Dr. Djamanat Samosir, S.H., M.Hum, *HUKUM KONTRAK* (Medan: Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen, 2016)
- Erizka Permatasari, S.H., *"Sebelum Memutuskan Perjanjian Sepihak, Ketahui Dulu Hal Ini"*, (<https://www.hukumonline.com/klinik/a/sebelum-memutuskan-perjanjian-sepihak-ketahui-dulu-hal-ini-lt61e12092b5a48/>), 2022
- J. Satrio, *HUKUM PERJANJIAN* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992)
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Prof.R. Subekti, S.H. dan R. Tjitrosudibio
- Marwah M. Diah, *"PRINSIP DAN BENTUK-BENTUK ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA DI LUAR PENGADILAN"*, HUKUM DAN DINAMIKA MASYARAKAT, VOL.5 NO.2
- "Mau Sewa Properti? Pahami Dulu Ketentuan dan Dasar Hukum Sewa Menyewa"*, (<https://siplawfirm.id/sewa-menyewa-properti/?lang=id>), 2024

Meninton Simanjuntak, Skripsi : *"Pencantuman Klausula Baku Dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat (KUR) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Di PT Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) TBK Cabang Pekanbaru"* (Pekanbaru: Repository Unilak, 2022)

"Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak", (<https://mh.uma.ac.id/pemutusan-perjanjian-secara-sepihak/>)

Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., *PERJANJIAN BAKU DALAM PRAKTEK PERUSAHAAN PERDAGANGAN* (Bandung: PT. CITRA ADITYA BAKTI, 1992)

Prof. Dr. H. Salim HS, S.H., M.S, *HUKUM KONTRAK. TEORI DAN TEKNIK PENYUSUNAN KONTRAK* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2021)

Rosa Agustin, dkk, *HUKUM PERDATA* (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2019)

Salim H.S., S.H., M.S, *HUKUM KONTRAK. Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)

Shanti Rachmadsyah, S.H., "Pihak I dan Pihak II", (<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pihak-i-dan-pihak-ii-lt4cc795fc01a0b/>), 2010