



[Homepage Journal: https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS](https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS)

Analisis Yuridis Akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan KUHPerdata

Legal Analysis of the Consequences of Default in a Rental Agreement Based on the Civil Code

Febrihadi Suparidho¹, Ade Sultan Muhammad²

Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, febrihadi.s27@staff.unram.ac.id

Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram, adesultan@staff.unram.ac.id

*Email Coresponding: febrihadi.s27@staff.unram.ac.id

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 05 Sep, 2025

Revised: 14 Oct, 2025

Accepted: 27 Nov, 2025

Kata Kunci:

Wanprestasi, Perjanjian Sewa menyewa, KUHPerdata

Keywords:

Breach of contract, Lease agreement, Civil Code

DOI: [10.56338/jks.v8i11.7509](https://doi.org/10.56338/jks.v8i11.7509)

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama yang diatur secara tegas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam praktik, tidak jarang para pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan sehingga menimbulkan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan ketentuan KUHPerdata, khususnya terkait bentuk-bentuk wanprestasi, tanggung jawab para pihak, serta upaya hukum yang dapat ditempuh. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil analisis menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat berupa tidak memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, atau memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Akibat yuridis dari wanprestasi tersebut antara lain kewajiban membayar ganti rugi, pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, serta peralihan risiko sebagaimana diatur dalam Pasal 1243, 1244, 1245, dan 1267 KUHPerdata. Di samping itu, penyewa dan pemberi sewa juga memiliki hak untuk menuntut pemutusan perjanjian di muka hakim apabila salah satu pihak secara nyata melakukan wanprestasi.

ABSTRACT

A lease agreement is a form of agreement expressly regulated in the Civil Code (KUHPerdata). In practice, it is not uncommon for the parties to fail to fulfill their obligations as agreed, resulting in a breach of contract. This study aims to analyze the legal consequences of breach of contract in a lease agreement based on the provisions of the Civil Code, specifically regarding the forms of breach of contract, the parties' responsibilities, and the legal remedies that can be taken. The research method used is normative juridical research with a statutory and conceptual approach. The results of the analysis indicate that breach of contract in a lease agreement can take the form of failure to fulfill the contract, late fulfillment of the contract, or fulfillment of the contract but not as intended. The legal consequences of such breach include the obligation to pay compensation, fulfillment of the contract, cancellation of the contract, and transfer of risk as regulated in Articles 1243, 1244, 1245, and 1267 of the Civil Code. In addition, the lessee and the lessor also have the right to demand termination of the contract before a judge if one of the parties is clearly in breach of contract.

PENDAHULUAN

Perjanjian berasal dari Bahasa belanda overeenkomst dan verbintenis. Di berbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti dalam KUH Perdata (Soebekti dan Tjipto Sudibyo) digunakan istilah perikatan untuk verbintenis dan perjanjian untuk overeenkomst. Utrecht, dalam bukunya Pengantar Hukum Indonesia menggunakan istilah perutangan untuk verbintenis dan Perjanjian untuk overeenkomst. Ikhsan dalam bukunya Hukum Perdata jilid I menerjemahkan verbintenis dengan perjanjian dan overeenkomst dengan persetujuan. Hal tersebut berarti bahwa untuk verbintenis terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian, dan perutangan sedangkan

overeenkomen dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan. Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap, dan pula terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriteria dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari lahirnya perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdata. Salah satu bentuk perjanjian yang kerap digunakan dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian sewa menyewa, baik terhadap benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Perjanjian sewa menyewa pada umumnya digunakan dalam berbagai sektor, seperti perumahan, perkantoran, kendaraan, alat berat, maupun aset-aset produktif lainnya. Perjanjian sewa menyewa diatur secara spesifik dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu benda kepada pihak lain selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayarannya. Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan semata.

Hal yang sering terjadi jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang Undang, yang mana hal ini mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian maka ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang. Dalam aturan hukum itu sendiri menjelaskan bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Sementara itu di dalam dunia keuangan, wanprestasi juga diartikan sebagai tindakan tidak dapat melaksanakan prestasinya yang mana hal ini dapat menggambarkan suatu keadaan dimana seseorang dalam perjanjian sewa menyewa, misalnya pihak penyewa tidak membayar uang sewa yang seharusnya dan pihak yang menyewakan terdapat ketidaksesuaian dalam objek sewa menyewa.

Dalam pelaksanaannya, tidak jarang perjanjian sewa menyewa mengalami permasalahan, salah satunya adalah wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Wanprestasi tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya, sehingga perlu dianalisis akibat hukum yang timbul serta upaya penyelesaiannya berdasarkan ketentuan KUHPerdata. Permasalahan mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa menjadi penting untuk dikaji secara yuridis mengingat banyaknya kasus sengketa perdata yang muncul ke pengadilan berkaitan dengan hal tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini difokuskan pada analisis yuridis terhadap akibat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa menurut ketentuan KUHPerdata. Penelitian ini akan mengkaji pengertian dan unsur-unsur wanprestasi, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, bentuk-bentuk wanprestasi yang lazim terjadi, serta akibat hukum yang ditimbulkan, termasuk upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif, yang menurut E. Saefullah Wiradipradja menguraikan bahwa, penelitian hukum normatif merupakan “penelitian hukum yang mengkaji norma hukum positif sebagai obyek kajianya”. Dalam penelitian hukum normatif, hukum tidak lagi dipandang sebagai sebuah hal yang bersifat utopia semata tetapi telah terlembaga dan telah ditulis dalam bentuk norma, asas dan lembaga hukum yang ada. Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum dogmatik yang mengkaji, memelihara dan mengembangkan bangunan hukum positif dengan bangunan logika.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata yang mengatur tentang perjanjian, khususnya perjanjian sewa menyewa dan wanprestasi. Sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep dasar tentang perikatan, perjanjian, wanprestasi, serta akibat hukumnya berdasarkan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Timbulnya perikatan sebab Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa sendiri merupakan salah satu perjanjian bernama (benoemde overeenkomst) yang diatur secara khusus dalam Buku III KUH Perdata, Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Pasal 1548 KUH Perdata merumuskan, sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang lain itu.

Dari rumusan tersebut tampak unsur pokok sewa menyewa:

- adanya objek berupa barang yang dapat dinikmati manfaatnya,
- adanya jangka waktu tertentu, dan
- adanya pembayaran harga sewa yang disepakati.

Perjanjian sewa menyewa merupakan bagian dari perjanjian timbal balik. di mana kedua belah pihak sama-sama memiliki hak dan kewajiban. Pemberi sewa berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam keadaan baik serta menjamin kenikmatan atas objek tersebut selama masa sewa. Penyewa berkewajiban membayar harga sewa sesuai kesepakatan dan memelihara objek sewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Perjanjian sewa menyewa sama dengan perjanjian lainnya pada umumnya harus memenuhi unsur syarat sah perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
- kecakapan para pihak
- suatu hal tertentu
- suatu sebab yang halal.

Secara doktrinal, empat syarat tersebut lazim dibagi menjadi 2 yakni, syarat subjektif berupa kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan para pihak. Dari 2 unsur syarat subjektif tersebut jika di langgar maka perjanjian dapat dibatalkan (vernietigbaar). Pada syarat objektif berupa adanya objek (hal tertentu dan causa yang halal (tidak terlarang). Apa bila syarat obyektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum (nietig) atau dapat dikatakan perjanjian itu tidak pernah ada.

Perjanjian sewa menyewa dalam KUHPerdata pada dasarnya bersifat konsensuil, artinya perikatan telah lahir sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal pokok (objek,

harga sewa, dan jangka waktu), tidak tergantung pada penyerahan fisik barang. Hal ini sejalan dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian dan diperkuat oleh doktrin yang menempatkan sewa menyewa sebagai perjanjian konsensual dan timbal balik.

Dalam KUHPerdata, pengaturan sewa menyewa tidak hanya terbatas pada definisi dan kewajiban para pihak, tetapi juga mengenai habisnya perjanjian sewa, pengakhiran perjanjian karena jangka waktu, maupun karena alasan wanprestasi. Hubungan hukum yang timbul dari perjanjian ini memiliki karakteristik khusus karena objeknya bersifat memberikan kenikmatan atas suatu benda, bukan pengalihan hak milik.

Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Kuhperdata

Wanprestasi dapat diartikan secara sederhana sebagai tidak terlaksananya prestasi, lebih jauh lagi Menurut J Satrio, Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi itu sendiri adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Wanprestasi dapat dilakukan baik oleh pemberi sewa maupun penyewa. Bentuk wanprestasi oleh pemberi sewa misalnya: tidak menyerahkan objek sewa pada waktu yang telah disepakati; menyerahkan objek sewa dalam keadaan rusak atau tidak layak pakai; tidak melakukan perbaikan yang menjadi kewajibannya; serta mengganggu kenikmatan penyewa atas objek sewa, misalnya dengan memasuki objek sewa tanpa izin secara berulang. Sementara itu, wanprestasi oleh penyewa dapat berupa: tidak membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan; menggunakan objek sewa tidak sesuai dengan tujuan yang diperjanjikan; menyewakan kembali objek sewa kepada pihak ketiga tanpa izin pemberi sewa; merusak objek sewa karena kelalaianya; serta tidak mengembalikan objek sewa pada akhir masa sewa. Setiap bentuk wanprestasi ini menimbulkan konsekuensi hukum yang berbeda, tergantung pada tingkat kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan.

Akibat yuridis dari wanprestasi pada dasarnya merujuk pada ketentuan umum mengenai akibat wanprestasi dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Pihak yang dirugikan berhak menuntut: (a) pemenuhan perjanjian (nakoming); (b) ganti rugi (schadevergoeding); (c) pembatalan atau pemutusan perjanjian (ontbinding); atau (d) peralihan risiko kepada pihak yang wanprestasi. Dalam perjanjian sewa menyewa, pemenuhan perjanjian dapat berupa tuntutan agar pemberi sewa menyerahkan objek sewa dalam keadaan layak, atau agar penyewa membayar harga sewa yang tertinggak. Ganti rugi dapat mencakup kerugian materiil seperti biaya perbaikan kerusakan objek sewa, kehilangan keuntungan, serta kerugian immateriil dalam batas-batas tertentu. Selain itu, kreditur dapat menuntut pemutusan perjanjian sewa menyewa di muka hakim apabila wanprestasi yang dilakukan debitur bersifat serius dan substansial. Pasal 1267 KUHPerdata memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian dengan penggantian kerugian. Dalam praktik, hakim akan mempertimbangkan proporsionalitas antara bentuk wanprestasi dan sanksi yang dijatuhkan. Sebagai contoh, dalam kasus keterlambatan pembayaran sewa yang baru terjadi satu kali dan jumlahnya kecil, hakim cenderung hanya memerintahkan pembayaran dan denda, bukan langsung pemutusan perjanjian.

Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa memiliki beberapa pilihan upaya hukum. Upaya pertama yang dapat ditempuh adalah somasi atau peringatan tertulis kepada pihak yang wanprestasi agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Somasi ini penting untuk menempatkan debitur dalam keadaan lalai (in mora) sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata. Apabila setelah somasi debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya,

kreditur dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri yang berwenang. Dalam gugatan tersebut, kreditur dapat menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, dan/atau pemutusan perjanjian. Selain itu, para pihak juga dapat menyelesaikan sengketa melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase, apabila disepakati dalam klausula perjanjian.

Dalam praktik, sering kali perjanjian sewa menyewa memuat klausula mengenai sanksi atas keterlambatan pembayaran sewa, denda, hak pemberi sewa untuk memutus perjanjian secara sepihak setelah jangka waktu tertentu, serta ketentuan mengenai pengosongan objek sewa. Klausula-klausula tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan kesesuaian, memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*).

Ketentuan KUHPerdata dan praktik perjanjian sewa menyewa pada dasarnya memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak. Bagi pemberi sewa, terdapat perlindungan dalam bentuk hak untuk menerima pembayaran sewa tepat waktu, hak untuk mendapatkan kembali objek sewa dalam keadaan baik, serta hak untuk menuntut ganti rugi dan pemutusan perjanjian apabila penyewa wanprestasi. Sementara itu, bagi penyewa, perlindungan hukum diberikan berupa hak untuk menikmati objek sewa tanpa gangguan selama masa sewa, hak atas perbaikan atas kerusakan yang bukan karena kesalahannya, serta hak untuk menuntut ganti rugi bila pemberi sewa tidak memenuhi kewajibannya.

Meskipun demikian, dalam praktik terdapat ketidakseimbangan kedudukan para pihak, terutama apabila salah satu pihak memiliki kedudukan ekonomi yang lebih kuat. Oleh karena itu, hakim dalam memeriksa perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa perlu mempertimbangkan asas keadilan, kepatutan, dan itikad baik agar putusan yang dijatuhkan tidak hanya berorientasi formal pada teks perjanjian, tetapi juga pada perlindungan yang proporsional bagi pihak yang lemah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa merupakan keadaan di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan, baik berupa tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, maupun memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama diatur secara khusus dalam KUHPerdata, yang memberikan landasan hukum mengenai hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa.

Akibat yuridis dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa merujuk pada ketentuan umum dalam KUHPerdata, di mana pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, pembatalan atau pemutusan perjanjian, serta peralihan risiko. Selain itu, upaya hukum yang dapat ditempuh pihak yang dirugikan meliputi somasi, gugatan perdata ke pengadilan, maupun mekanisme alternatif penyelesaian sengketa. Dengan demikian, ketentuan KUHPerdata secara normatif telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Subekti, Hukum Perjanjian . Jakarta: PT. Intermasa 1991
- Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, Alumni 1975
- Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: PT. Intermasa 2002
- Muhamimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram , Mataram University Press, 2020
- Ahmadi Miru, Hukum kontrak & perancangan kontrak. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2017
- Salim HS, , Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta , Sinar Grafika 2013
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Bandung, Alumni 2016
- Salim HS, Pengantar Hukum Perjanjian Di Luar KUH Perdata, Bandung: Reka Cipta, 2022.
- Komariah, Hukum Perdata, Malang: UMM Press, 2019
- P.N.H. Simanjuntak, Hukum Perdata Indonesia, Jakarta: Prenamedia Group, 2019
- Munir Fuady, Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)