

**WANPRESTASI TERHADAP SEWA BELI DAN  
AKIBAT HUKUMNYA MENURUT HUKUM  
PERDATA DI INDONESIA<sup>1</sup>**

**Oleh: Inka Kristy Nanono<sup>2</sup>**

Diva Rombot<sup>3</sup>

Djefry W. Lumintang<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana wanprestasi dalam perjanjian sewa beli dan bagaimana akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa beli menurut hukum perdata di Indonesia. Dengan menggunakan metode peneltian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Dalam perjanjian sewa beli hak milik atas barang masih berada pada penjual sewa sebelum harga dilunasi pembeli sewa. Dengan demikian penjual sewa berhak menarik kembali barang tersebut dari penguasaan pembeli sewa, jika pembeli sewa wanprestasi dalam melakukan cicilan pembayaran harga. Dalam praktiknya perjanjian sewa beli antara penjual sewa sebagai pelaku usaha dan pembeli sewa selaku konsumen dibuat dalam bentuk standar kontrak yang dibuat oleh penjual sewa. 2. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam yaitu : Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPperdata); Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPperdata); Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1273 ayat 2 KUHPperdata); Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

**Kata kunci:** Wanprestasi, Sewa Beli, Akibat Hukum, Hukum Perdata.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Sewa beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi karena Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, maka para pihak

boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian yang diatur secara khusus dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut perjanjian nominat sedangkan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut perjanjian innominat.

Menurut ketentuan Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata setiap perjanjian nominat maupun perjanjian innominate tunduk kepada Ketentuan Umum Hukum Perjanjian. Dengan demikian perjanjian sewa beli sebagai suatu perjanjian innominat juga tunduk kepada ketentuan umum tentang perjanjian seperti misalnya syarat sahnya perjanjian dan tentang wanprestasi.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah di perjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Contoh dari wanprestasi misalnya seperti A telah berjanji kepada B akan memberikan sejumlah uang kepada si B, jika si B telah menyerahkan satu unit telephone genggam kepada si A, namun setelah si B memberikan *telephone* genggam tersebut, si A tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan sejumlah uang yang telah diperjanjikan kepada si B.<sup>5</sup>

Sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 16071101505

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Ahmilia Pusparini, *Akibat Hukum Wanprestasi Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa Pesawat Antara CV.Saka Export Melawan PT. Lion Air*, Universitas Indonesia, Depok, 2012. Hlm. 4.

berada pada si penjual sewa, meskipun barang sudah berada ditangan pembeli sewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa setelah pembeli sewa membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang.<sup>6</sup>

Salah satu penyebab terjadinya wanprestasi adalah adanya kelalaian debitur atau nasabah kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya atau debitur jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tau atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.

### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah wanprestasi dalam perjanjian sewa beli?
2. Bagaimanakah akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa beli menurut hukum perdata di Indonesia?

### C. Metode Penulisan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian yuridis normatif. Yuridis normatif yaitu untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan hukum mengenai suatu masalah dan proses penegakan hukum terhadap masalah yang dihadapi. Penelitian yuridis normatif juga meneliti data sekunder.

## PEMBAHASAN

### A. Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli

Dalam perjanjian sewa beli hak milik atas barang masih berada pada penjual sewa sebelum harga dilunasi pembeli sewa. Dengan demikian penjual sewa berhak menarik kembali barang tersebut dari penguasaan pembeli sewa, jika pembeli sewa wanprestasi dalam melakukan cicilan pembayaran harga. Dalam praktiknya perjanjian sewa beli antara penjual sewa sebagai pelaku usaha dan pembeli sewa selaku konsumen dibuat dalam bentuk standar kontrak yang dibuat oleh penjual sewa.

Pihak yang menyewakan diwajibkan:

1. Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada si penyewa.

2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Ia juga diwajibkan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa.

Bagi si penyewa ada kewajiban utama, ialah:<sup>7</sup>

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik (artinya : merawatnya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri),<sup>8</sup> sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Jika si penyewa memakai barang yang disewa itu untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan dapat memintakan pembatalan sewanya (pasal 1561). Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel.

Pasal 1553, dalam sewa-menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Tentang apakah artinya Risiko itu sudah kita ketahui dari bagian umum Hukum Perjanjian. Untuk mengulangi lagi : Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek dari suatu perjanjian.

Peraturan tentang risiko dalam sewa-menyewa tidak begitu ditegaskan oleh pasal 1533 tersebut, seperti halnya dengan peraturan risiko dalam jual beli yang diberikan oleh pasal

<sup>6</sup> *Ibid.* Hlm. 64-65.

<sup>7</sup> Subekti, *Op.Cit.* Hlm. 91-92.

<sup>8</sup> *Ibid.*

1460, di mana dengan terang dipakai kata tanggungan yang berarti risiko. Peraturan tentang risiko dalam sewa-menyewa, harus kita ambil dari pasal 1553 secara menyimpulkan.

Dalam pasal ini dituliskan bahwa, *apabila barang yang disewa itu musnah karena sesuatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum*. Dari perkataan gugur demi hukum ini kita simpulkan, bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, yang berarti kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.<sup>9</sup>

Dan ini memang suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya. Pada waktu kita mempelajari persoalan risiko ini, telah kita simpulkan bahwa peraturan risiko yang diberikan oleh pasal 1545 dalam perjanjian tukar menukar (barter) adalah peraturan risiko yang paling tepat dan sebaiknya dipakai sebagai pedoman untuk segala macam perjanjian timbal balik. Pasal 1545 itu meletakkan risiko pada pundak masing-masing pemilik barang.

Berhubungan dengan sangat sukarnya dewasa ini seorang pemilik rumah atau bangunan mengakhiri persewaan, maka dalam praktek pasal 1553 tersebut banyak sekali diajukan sebagai dasar untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa, apabila rumah atau bangunan itu sebagian saja rusak.

Pemilik rumah atau bangunan itu dalam hal yang demikian terlalu amat tergesa-gesa mengajukan kepada pengadilan bahwa rumah atau bangunan mereka itu sudah musnah. Bahkan pernah ada yang mengajukan dalil bahwa rumah yang didudki tentara dapat dianggap sebagai musnah, karena kenikmatannya telah hilang.<sup>10</sup> Maksud si pemilik rumah ialah supaya hubungan sewa dengan si penyewa dipecahkan oleh pengadilan, sehingga apabila tentara yang menduduki rumah tadi pergi, ia dapat menolak penghuni lama untuk memasuki rumah itu lagi.

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang ketiga berdasarkan

suatu hak yang dikemukakan oleh orang ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut pihak yang menyewakan, supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu. Apabila orang ketiga itu sampai menggugat si penyewa di depan pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut, supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa.

Si penyewa, jika kepadanya tidak diizinkan oleh pemilik, tidak diperbolehkan untuk mengulang-sewakan barang yang di sewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Jika ia sampai berbuat demikian, pemilik dapat minta pembatalan perjanjian sewa dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan si pemilik setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa tersebut.

Jika yang disewa itu sebuah rumah yang di diami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewa (pasal 1559).

Yang dinamakan mengulang-sewakan ialah jika si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada seorang lain, tetapi perjanjian sewa masih di pertahankan, sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik. Melepaskan sewa ditujukan pada perbuatan menyerahkan barang yang disewa kepada seorang pihak ketiga yang sama sekali menggantikan kedudukan si penyewa, sehingga orang baru itu langsung berhubungan sendiri dengan pemilik.<sup>11</sup>

## **B. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Menurut Hukum Perdata di Indonesia**

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> *Ibid.* Hlm. 92-93.

<sup>11</sup> *Ibid.* Hlm. 94.

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan risiko
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim.

Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak di janjikan. Dalam jual beli barang misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus di antar ke rumah si pembeli, atau kapan si pembeli ini harus membayar uang harga barang tadi. Dalam hal seorang meminjam uang, sering juga tidak ditentukan kapan uang itu harus dikembalikan. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian, ia melakukan wanprestasi. Begitu pula kalau saya memesan pakaian untuk saya pakai pada perayaan Hari Kemerdekaan, maka teranglah penjahit pakaian itu lalai, bila pada tanggal 17 agustus pakaian tersebut belum selesai.<sup>12</sup>

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat

seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi (dalam hal ini menyerahkan barang tersebut) tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada ditangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk sebagai berikut : Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika iri menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.<sup>13</sup>

Surat perintah ialah suatu peringatan resmi oleh jurusita pengadilan. Perkataan sejenis itu sebenarnya oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis. Sekarang sudah lazim ditafsirkan suatu peringatan atau teguran yang boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas menyatakan desakan si berpiutang supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat. Hanyalah, tentu saja sebaiknya dilakukan secara tertulis, dan seyogianya dengan surat tercatat, agar nanti di muka hakim tidak mudah dipungkiri oleh si berutang. Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan di atas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan risiko.

Sanksi-sanksi tersebut akan kita bicarakan satu persatu dibawah ini. Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur yaitu, biaya, rugi, dan bunga (dalam Bahasa Belanda : *kosten, schaden en interesten*). Yang di maksudkan dengan biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Jika seorang sutradara mengadakan suatu perjanjian dengan

<sup>12</sup> Subekti, *Op. Cit.* Hlm. 45-46.

<sup>13</sup> *Ibid.* Hlm. 46.

seorang pemain sandiwara untuk mengadakan suatu pertunjukkan, dan pemain ini kemudian tidak datang sehingga pertunjukkan terpaksa di batalkan, maka yang termasuk biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi-kursi dan lain-lain.<sup>14</sup> Yang dimaksudkan dengan istilah rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Misalnya, dalam hal jual beli sapi. Kalau sapi yang dibelinya itu mengandung suatu penyakit yang menular kepada sapi-sapi lainnya milik si pembeli, hingga sapi-sapi ini mati karena penyakit tersebut. Atau, rumah yang baru diserahkan oleh pemborong ambruk karena salah konstruksinya, hingga merusakkan segala perabot rumah. Yang dimaksudkan dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (Bahasa Belanda: *winstderving*), yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Misalnya, dalam hal jual beli barang, jika barang tersebut sudah mendapat tawaran yang lebih tinggi dari harga pembeliannya. Code Civil (dalam Bahasa Perancis) memperinci ganti rugi itu dalam dua unsur, yaitu *dommages et interests*. Dommages meliputi apa yang kita namakan biaya dan rugi sebagaimana dibicarakan di atas, sedangkan interest adalah sama dengan bunga dalam arti kehilangan keuntungan.

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh di tuntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian, seorang debitur yang lalai atau apa alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kewenang-wenangan si kreditur. Seperti juga ia sudah pernah dilindungi oleh undang-undang (pasal 1338 ayat 3) dalam soal pelaksanaan perjanjian. Sekarang ia dilindungi pula dalam soal ganti rugi ini dengan adanya ketentuan-ketentuan tentang pembatasan ganti rugi itu.<sup>15</sup>

Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali

jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya. Pasal 1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu.<sup>16</sup> Jadi kita melihat, bahwa ganti rugi itu dibatasi, hanya meliputi kerugian yang dapat di duga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Persyaratan dapat diduga dan akibatb langsung dari wanprestasi memang sangat rapat hubungannya satu sama lain. Lazimnya, apa yang tak dapat di duga, juga bukan suatu akibat langsung dari kelalaian si debitur.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam yaitu :

1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPperdata).
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPperdata).
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1273 ayat 2 KUHPperdata).
4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Di samping itu, dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus di mintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh

<sup>14</sup> *Ibid.* Hlm. 47.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Pasal 1248 Kuhperdata.

lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUHPerdota).<sup>17</sup>

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdota, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa:

1. Pemenuhan perjanjian.
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi.
3. Ganti rugi saja.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Kewajiban membayar ganti kerugian bagi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Debitur memang telah lalai melakukan wanprestasi.
2. Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa.
3. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
4. Kreditur telah melakukan somasi/peringatan.<sup>18</sup>

Seorang debitur yang dituduh lalai dan dimintakan supaya kepadanya diberikan hukuman atas kelalaiannya, ia dapat membela dirinya dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu. Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu :

- a) Menyatakan adanya keadaan memaksa (*Overmacht*).
- b) Menyatakan bahwa kreditur telah lalai. (*Exceptio non adimpleti contractus*)
- c) Menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya. (*Rechtsverwerking*)

a) Keadaan Memaksa (*overmacht*)

Keadaan Memaksa (*Overmacht atau Force Majeur*) dengan mengajukan pembelaan ini, debitur berusaha menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat di duga, dan di mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi.

Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, soal keadaan memaksa itu diatur dalam pasal-pasal 1244 dan 1245. Dua pasal ini terdapat daam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. Dasar pikiran pembuat Undang-Undang, ialah : Keadaan memaksa adalah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Baiklah kita ketahui hal apa yang diuraikan dalam pasal-pasal tersebut.<sup>19</sup> Pasal 1244 Jika ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum membayar ganti kerugian, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak tepatnya melaksanakan perjanjian itu karena sesuatu hal yang tidak dapat di duga yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, kecuali jika ada itikad buruk pada debitur. Pasal 1245 Tidak ada ganti kerugian yang harus dibayar, apabila karena keadaan memaksa atau suatu kejadian yang tidak disengaja, debitur berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Dengan segera sudah dapat dikatakan, bahwa dua pasal tersebut diatas (1244 dan 1245) maksudnya mengatur suatu hal yang sama, yaitu dibebaskannya si debitur dari kewajiban mengganti kerugian, karena suatu kejadian yang dinamakan *Keadaan Memaksa*. Secara terus harus dikatakan, bahwa dua pasal itu merupakan suatu doublure, dua pasal yang mengatur satu hal yang sama. Yang satu tidak memberikan suatu hal yang lebih dari pada yang sudah diberikan oleh yang lainnya. Hanyalah pasal 1245 menyebutkan kejadian yang termaksud itu dengan nama keadaan memaksa.

Kalau ditilik dari perumusannya (redaksinya) dapat dikatakan bahwa pasal 1244 malahan lebih baik, karena lebih tepat menunjukkan keadan memaksa itu sebagai suatu pembelaan bagi seorang debitur yang dituduh lalai, yang mengandung pula suatu beban pembuktian kepada debitur, yaitu beban

<sup>17</sup> P.N.H.Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015. Hlm. 292-293.

<sup>18</sup> *Ibid.* Hlm. 294.

<sup>19</sup> Subekti, *Op.Cit.* Hlm. 55.

untuk membuktikan tentang adanya peristiwa yang dinamakan keadaan memaksa itu.<sup>20</sup>

Memang debitur itu wajib membuktikan tentang terjadinya hal yang tak dapat diduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, yang menyebabkan perjanjian itu tak dapat dilaksanakan. Dari pasal-pasal tersebut diatas, dapat kita lihat bahwa keadaan memaksa itu adalah suatu kejadian yang tak terduga, tak disengaja, dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur serta memaksa dalam arti debitur terpaksa tidak menepati janjinya. Dulu para sarjana berpendapat, bahwa keadaan memaksa itu secara mutlak, dalam arti sama sekali sudah tidak mungkin lagi bagi si debitur untuk memenuhi kewajibannya.

Pikiran mereka tertuju pada bencana-bencana alam atau kecelakaan-kecelakaan yang sebegitu hebatnya hingga menyebabkan debitur tidak mungkin menepati janjinya. Misalnya karena barangnya yang menjadi obyek perjanjian musnah. Tetapi, lambat laun timbul suatu pengertian, bahwa keadaan memaksa itu tidak usah bersifat mutlak. Ada keadaan memaksa yang tak mutlak, dimana sebenarnya masih mungkin untuk melaksanakan perjanjian, tetapi dengan pengorbanan-pengorbanan pihak debitur yang begitu besar, sehingga tidak lagi sepenuhnya pihak kreditur menuntut pelaksanaan perjanjian.

Misalnya, secara sekonyong-konyong dikeluarkan suatu larangan oleh pemerintah untuk tidak mengeluarkan suatu jenis barang dari sesuatu daerah, dengan ancaman hukuman berat bagi si pelanggar. Betul, si debitur masih dapat secara menyelundup melever barang yang dijanjikan, tetapi ia menghadapi bahaya ditangkap dan dihukum berat. Dengan sekonyong-konyong dikeluarkan suatu Peraturan pemerintah yang melarang pemberian devisa untuk mengimport, suatu jenis barang, sehingga barang yang sudah di pesan secara secara Indent tidak dapat di datangkan. Importir yang sudah menerima pesanan Indent, dengan dikeluarkannya peraturan tersebut, berada dalam keadaan memaksa.<sup>21</sup>

Dengan kata lain, apabila prestasi tidak datang, debitur itu a priori di anggap salah kecuali kalau ia membuktikan bahwa ia tidak salah. Dalam pada itu dapat terjadi suatu peristiwa yang tak terduga di luar kesalahan pihak debitur, tetapi segala akibat peristiwa itu toh harus dipikulkan kepadanya, karena ia telah menyanggupinya atau karena penanggungan segala akibat itu termaksud dalam sifatnya perjanjian.

Seorang juru pengangkut yang mengalami suatu kecelakaan dengan kendaraan yang di pakai mengangkut barang-barang angkutan, sehingga barang-barang ini hancur, tidak akan lupa dari hukuman mengganti kerugian karena ia telah menyanggupi mengangkut barang-barang tersebut dengan selamat sampai di tempat tujuannya.

Dengan demikian, dalam soal ganti rugi dan keadaan memaksa ini, suatu soal yang mendahuluinya adalah menetapkan maksud dari kedua belah pihak tentang apakah yang menjadi kesanggupan masing-masing. Dan apakah suatu peristiwa dapat dianggap sebagai suatu keadaan memaksa atau tidak adalah suatu soal yang mengenai penilaian hasil pembuktian yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi.

b) *Exceptio non adimpleti contractus*

Dengan pembelaan ini si debitur yang dituduh lalai dan membayar ganti rugi itu mengajukan di depan hakim bahwa kreditur sendiri juga tidak menepati janjinya. Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing-masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, Jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu.<sup>22</sup> Misalnya : Si pembeli menuduh si penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri ternyata sudah tidak menepati janjinya untuk memberikan uang muka (persekot). Prinsip menyeberang sama-sama dalam jual beli ditegaskan dalam pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum perdata Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak mengisinkan penundaan pembayaran tersebut.

<sup>20</sup> *Ibid.* Hlm. 56.

<sup>21</sup> *Ibid.* Hlm. 57.

<sup>22</sup> *Ibid.*

Tentang *exception non adimpleti contractus*, sebagai suatu pembelaan bagi si debitur yang dituduh lalai, yang jika ternyata benar dapat membebaskan debitur dari pembayaran ganti rugi ini, tidak ada disebutkan dalam suatu pasal Undang-undang. Ia merupakan suatu hukum yurisprudensi, suatu peraturan hukum yang telah diciptakan oleh para hakim.

c) Pelepasan hak (*Rechtsverwerking*)

Alasan ketiga yang dapat membebaskan si debitur yang dituduh lalai dari kewajiban mengganti kerugian dan memberikan alasan untuk menolak pembatalan perjanjian, adalah yang dinamakan pelepasan hak atau *rechtsverwerking* pada pihak kreditur. Dengan ini dimaksudkan suatu sikap pihak kreditur dari mana pihak debitur boleh menyimpulkan bahwa kreditur itu sudah tidak akan menuntut ganti rugi.

Misalnya, si pembeli meskipun barang yang diterimanya tidak memenuhi kualitas atau mengandung cacat yang tersembunyi, tidak menegor si penjual atau mengembalikan barangnya, tetapi barang itu dipakainya. Atau juga, ia pesan lagi barang seperti itu. Dari sikap tersebut (barangnya dipakai, pesan lagi) dapat disimpulkan bahwa barang itu sudah memuaskan si pembeli.<sup>23</sup> Jika ia kemudian menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian, maka tuntutan itu sudah selayaknya tidak di terima oleh hakim. Dalam hal keadaan memaksa ini yang menjadi persoalan, apakah perjanjiannya telah gugur karena atau ia masih ada.

Dalam hal suatu keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut), sudah selayaknya perjanjian itu hapus, tetapi bila keadaan memaksa tadi hanya bersifat relatif, perjanjian itu dianggap masih ada dan masih dapat dituntut pemenuhannya, manakala rintangan itu sudah berhenti.

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya (Pasal 1243 KUH

Per). Dengan demikian pada dasarnya, ganti kerugian itu adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi.

Menurut ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara, ganti kerugian itu terdiri atas tiga unsur, yaitu :

- 1) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalai debitur.
- 3) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.<sup>24</sup>

Pada dasarnya, tidak sama kerugian yang dapat dimintakan penggantian. Undang-undang menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari wanprestasi :

- 1) Kerugian yang dapat di duga ketika perjanjian dibuat. Menurut Pasal 1247 KUHPerdara, debitur hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian dibuat, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.
- 2) Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi. Menurut Pasal 1248 KUHPerdara, jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya debitur, pembayaran ganti kerugian sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.<sup>25</sup>

Dalam perkembangannya, suatu somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan akan tetapi untuk mempermudah pembuktian di hadapan hakim apabila masalah tersebut berlanjut ke pengadilan maka sebaiknya diberikan peringatan secara tertulis.

<sup>23</sup> *Ibid.* Hlm. 58.

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.* Hlm.295.

Keadaan tertentu somasi tidak diperlukan untuk dinyatakan bahwa seorang debitur melakukan wanprestasi yaitu dalam hal adanya batas waktu dalam perjanjian, prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, debitur mengakui dirinya wanprestasi.

Adapun bentuk-bentuk somasi menurut pasal 1238 KUHPerdara adalah :

- a. Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan, dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi hal ini biasa di sebut *Exploit juru sita*.
- b. Akta sejenis, akta ini dapat berupa akta di bawah tangan maupun akta notaris.
- c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri, maksudnya sejak pembuatan perjanjian kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.<sup>26</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Dalam perjanjian sewa beli hak milik atas barang masih berada pada penjual sewa sebelum harga dilunasi pembeli sewa. Dengan demikian penjual sewa berhak menarik kembali barang tersebut dari penguasaan pembeli sewa, jika pembeli sewa wanprestasi dalam melakukan cicilan pembayaran harga. Dalam praktiknya perjanjian sewa beli antara penjual sewa sebagai pelaku usaha dan pembeli sewa selaku konsumen dibuat dalam bentuk standar kontrak yang dibuat oleh penjual sewa.
2. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam yaitu :
  1. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
  2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
  3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1273 ayat 2 KUHPerdara).

4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

### B. Saran

1. Sebaiknya dalam melakukan perjanjian sewa beli setiap orang menuangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang dibuat secara jelas dan nyata, apa yang diperjanjikan, berapa biaya yang diperlukan dan bagaimana cara pelaksanaannya sampai dengan sanksi-sanksi apa yang harus dikenakan kepada pihak yang melakukan wanprestasi/kelalaian.
2. Sebaiknya jika kemudian ada perubahan terhadap suatu perjanjian, maka perubahan tersebut harus dibuatkan dalam dokumen tertulis yang terpisah dan ditandatangani oleh kedua pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar grafika. Jakarta. 2009
- Asyhadie H. Zaeni. *Hukum keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUHPerdara(BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*. PT. Raja Grafindo Persada. Depok. 2018
- H.S Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta. 2008
- Hadisoeparto Hartono. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Liberty. Yogyakarta. 1984
- Hernoko Agus Yudha. *Hukum Perjanjian*. Kencana. Jakarta. 2010
- Mertokusumo Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta. 1986
- Niewenhius J.H. *Hoofdstukken Verbintennissenrecht*. Kluwer-Deventer. 1976
- Patrik Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju. Bandung. 1994
- Pusparini Ahmilia. *Akibat Hukum Wanprestasi Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa*

<sup>26</sup> Ahmilia Pusparini. *Op.Cit*. Hlm.44.

- Pesawat antara CV. Saka Export  
Melawan PT. Lion Air.  
Universitas Indonesia. Depok.  
2012*
- Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan.*  
Bina Cipta. Jakarta. 1987
- Simanjuntak P.N.H. *Hukum Perdata  
Indonesia.* Kencana. Jakarta. 2015
- Subekti. *Aneka Perjanjian.* PT. Citra Aditya  
Bakti. Bandung. 2014
- , *Hukum Perjanjian.* Intermasa.  
Jakarta. 1987
- Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori Dan  
Analisa Kasus.* Kencana Prenada  
Media Group. Jakarta. 2009
- Suryodiningrat R.M. *Asas-asas Hukum  
Perikatan.* Tarsito. Bandung.  
1985
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata