

Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Tempat Usaha di Magelang

Afra Zahra^{1*}, Ana Silviana²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*afrazahra17@gmail.com

ABSTRACT

This study examines the accountability of tenants in rental agreements for business premises at the "Airin" Business Rental in Magelang City and the dispute resolution mechanism in the event of default. The research method used is empirical jurisprudence. The findings suggest that both the tenant and the lessor should ensure a full understanding of the agreement, particularly regarding the rights and obligations outlined within it, even when using a standard agreement. To prevent disputes, both parties should agree on non-litigation dispute resolution procedures within the agreement to resolve issues more efficiently and maintain good relations. This approach ensures a clearer understanding and smoother process in rental transactions.

Keywords: Rental; Default; Agreement.

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa toko (ruko), seringkali terjadi kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh salah satu pihak yang terlibat. Tujuan penelitian untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban penyewa dalam perjanjian sewa tempat usaha di Persewaan Tempat Usaha "Airin" di Kota Magelang dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa tempat usaha tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Hasil penelitian diketahui bahwa penyewa dan pemberi sewa disarankan untuk memastikan pemahaman penuh terhadap isi perjanjian, terutama mengenai hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya, meskipun menggunakan perjanjian baku. Untuk menghindari sengketa, kedua belah pihak sebaiknya menyepakati prosedur penyelesaian sengketa non-litigasi dalam perjanjian, agar dapat menyelesaikan masalah secara lebih efisien dan menjaga hubungan baik.

Kata Kunci: Sewa Menyewa; Wanprestasi; Perjanjian.

A. PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk sosial memiliki kebebasan untuk melakukan aktivitasnya berdasarkan hukum yang berlaku. Naluri untuk mempertahankan diri, keluarga, dan kepentingannya mendorong manusia untuk bekerja, yang sering kali melibatkan mereka dalam perjanjian, baik secara sadar maupun tidak. Perjanjian adalah kesepakatan yang dapat dilakukan secara tertulis atau lisan antara dua pihak atau lebih, yang masing-masing sepakat untuk mematuhi ketentuan yang tercantum dalam kesepakatan tersebut. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang muncul berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum ini terjadi antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya, di mana satu pihak berhak atas prestasi, sementara pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat (Sudikno, 2008).

Istilah perjanjian sering dianggap sama dengan kontrak, meskipun beberapa pakar hukum membedakan keduanya. Namun, jika merujuk pada peraturan perundang-undangan, khususnya dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian,” dapat dilihat bahwa undang-undang memberikan pengertian yang sejajar antara kedua istilah tersebut. Berdasarkan pemahaman tersebut, perjanjian dan kontrak dapat dipahami dengan makna yang hampir sama. Oleh karena itu, segala ketentuan yang berlaku dalam hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam konteks ini, penulis sepakat dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata dan menggunakan istilah "perjanjian" untuk menggambarkan baik perjanjian maupun kontrak dalam penelitian ini.

Perjanjian adalah suatu tindakan hukum yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua pihak atau lebih, di mana tercapainya kesepakatan tersebut bergantung pada persetujuan para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan salah satu pihak dan atas beban pihak lainnya, atau secara timbal balik, dengan tetap memperhatikan ketentuan perundang-undangan. Secara singkat, perjanjian adalah perbuatan hukum yang dapat menimbulkan, mengubah, atau menghapuskan hak, serta menciptakan hubungan hukum, dan dengan demikian perjanjian menghasilkan akibat hukum yang menjadi tujuan para pihak (Utaria & Hasna, 2020). Perjanjian merupakan salah satu sumber terpenting yang melahirkan perikatan selain undang-undang. Perjanjian menghasilkan perikatan, yang berarti bahwa perjanjian adalah sumber perikatan selain yang diatur oleh undang-undang. Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Sebagai kontrak, perjanjian adalah perikatan yang memiliki konsekuensi hukum yang mengikat bagi para pihak, di mana pelaksanaannya berhubungan dengan hukum kekayaan masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut (Sriwidodo & Kristiawanto).

Sewa-menyewa pada umumnya serupa dengan perjanjian lainnya, yaitu perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian ini mengikat pada saat tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dalam perjanjian ini, pihak yang menyewakan menyerahkan barang kepada penyewa untuk dinikmati, sementara penyewa wajib membayar harga sewanya. Sewa-menyewa adalah praktik yang umum dilakukan oleh masyarakat, baik sebagai kegiatan bisnis maupun sebagai bentuk kepedulian sosial antar sesama. Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUH Perdata, yang mencakup Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata, perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Karena bersifat

konsensual, perjanjian sewa-menyewa menjadi mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa melibatkan pihak yang menyewakan yang menyerahkan barang kepada pihak penyewa untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan harga yang telah disepakati. Dalam perjanjian ini, salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain, yang berlangsung selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran sesuai harga yang disepakati. Perjanjian sewa-menyewa merupakan bentuk kontrak hukum yang melibatkan dua pihak, yaitu penyewa dan pemberi sewa, yang sepakat untuk menukar hak penggunaan suatu properti atau barang dengan pembayaran sewa. Konsep ini menciptakan hubungan kontraktual yang kompleks, di mana hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur oleh hukum yang berlaku (Avelyn & Bianca, 2024).

Menurut Wirjono Prodjodikoro, jika dalam perjanjian sewa-menyewa tidak ditentukan waktu berakhirnya, maka masing-masing pihak dapat menghentikan perjanjian tersebut sewaktu-waktu, dengan catatan harus memperhatikan tenggang waktu sesuai dengan kebiasaan setempat (Supriadi, 2019). Seperti halnya perjanjian lainnya, dalam perjanjian sewa-menyewa juga berlaku ketentuan umum mengenai syarat sahnya perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Sepakat untuk mengadakan perjanjian berarti kedua pihak harus memiliki kebebasan kehendak, tanpa adanya tekanan yang dapat merusak keabsahan kehendak tersebut. Dalam konteks kesepakatan dalam perjanjian, kedua pihak umumnya menginginkan prestasi yang telah disepakati. Namun, seringkali dalam perjanjian terjadi peristiwa hukum berupa tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak.

Perjanjian sewa-menyewa biasanya ditentukan secara baku oleh pemberi sewa, yang menimbulkan hak dan kewajiban antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh penyewa, sementara kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa. Berbeda dengan jual beli, dalam perjanjian sewa-menyewa, barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki, melainkan hanya untuk digunakan atau dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, penyerahan barang dalam perjanjian sewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut untuk digunakan (Tamengge, 2018). Kedua pihak, yaitu pemberi sewa dan penyewa, merupakan subjek yang mutlak dalam perjanjian sewa-menyewa. Tanpa adanya kedua pihak ini, perjanjian sewa-menyewa tidak dapat dilaksanakan. Sesuai dengan Pasal 1315 KUH Perdata, asas kepribadian dalam perjanjian menyatakan bahwa pada umumnya tidak ada seorang pun yang dapat ditetapkan suatu perjanjian melainkan untuk dirinya sendiri.

Perkembangan ekonomi yang semakin pesat, baik di daerah maupun di perkotaan, telah

membawa pengaruh besar terhadap dinamika bisnis. Lokasi usaha menjadi salah satu faktor kunci dalam keberhasilan berbagai jenis usaha. Banyak pelaku usaha memilih untuk menyewa tempat di lokasi strategis karena hal ini dianggap lebih praktis dan ekonomis dibandingkan membeli properti. Menyewa tempat usaha memungkinkan pemilik bisnis untuk memilih lokasi yang diharapkan dapat menunjang kelancaran operasional. Selain itu, fleksibilitas menjadi keuntungan tambahan, karena penyewa dapat dengan mudah berpindah lokasi jika kebutuhan bisnis berubah atau terdapat peluang di lokasi yang lebih strategis.

Fenomena persewaan tempat usaha di daerah Karet, Kota Magelang, menunjukkan pertumbuhan yang signifikan. Hal ini disebabkan lokasinya yang strategis, dekat dengan kampus, serta cocok untuk membuka berbagai usaha seperti perdagangan makanan atau toko kelontong. Daerah ini juga dikenal sebagai pusat kuliner dengan banyak pujasera dan tempat makan favorit bagi penduduk lokal maupun pendatang. Salah satu usaha persewaan yang menonjol di kawasan ini adalah Airin, yang menyediakan 27 kamar kos dan 4 ruko untuk disewakan. Persewaan ini tidak hanya mendukung kebutuhan tempat tinggal tetapi juga menjadi solusi bagi pelaku usaha yang membutuhkan lokasi strategis untuk bisnis mereka

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa toko (ruko), seringkali terjadi kelalaian atau pelanggaran kontrak oleh salah satu pihak yang terlibat. Ketika terjadi default atau wanprestasi yang disebabkan oleh salah satu pihak, baik besar maupun kecil nilai default tersebut, tentu saja salah satu pihak merasa dirugikan. Perbuatan lalai ini menimbulkan masalah baru karena pihak yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut haknya. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan, seperti pemilik tempat, harus diberikan haknya karena mereka telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati (Vatriska & Purwanto, 2022).

Pada dasarnya, perjanjian sewa menyewa tempat usaha memiliki prinsip yang sama dengan perjanjian sewa lainnya. Perjanjian ini harus memenuhi syarat sah menurut hukum, yaitu adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang cakap secara hukum, objek yang diperjanjikan, serta itikad baik dari kedua belah pihak. Melalui perjanjian, hak dan kewajiban masing-masing pihak menjadi jelas, sehingga dapat mengurangi potensi perselisihan di kemudian hari. Dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha, berbagai macam bentuk wanprestasi dapat terjadi, seperti keterlambatan pembayaran sewa atau kerusakan pada tempat yang disewakan. Penyewa bertanggung jawab atas wanprestasi yang dilakukan, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan pemilik tempat. Untuk menghadapi permasalahan-permasalahan tersebut, penyewa biasanya telah memiliki cara untuk mengantisipasi dan menyelesaikan masalah yang timbul. Pemecahan masalah ini dapat mencakup perbaikan barang yang rusak, pembayaran denda atas keterlambatan, atau bahkan renegosiasi mengenai syarat-syarat dalam perjanjian agar kedua belah pihak dapat mencapai

kesepakatan yang adil.

Untuk menganalisis persoalan yang terdapat dalam artikel penelitian ini, akan digunakan dua teori, yaitu teori perjanjian dan teori pertanggungjawaban. Teori Perjanjian (*Contract Theory*) menjadi dasar utama dalam memahami hubungan hukum yang timbul dari perjanjian, termasuk perjanjian sewa-menyewa. Menurut Friedrich Carl von Savigny, hukum perjanjian berakar pada kehendak bebas para pihak, yang merupakan inti dari prinsip kebebasan berkontrak (Aulia, 2020). Prinsip kebebasan berkontrak ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat sebagai undang-undang bagi mereka. Pandangan ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan pelaksanaan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan, atau ketertiban umum. Dalam konteks perjanjian sewa tempat usaha, teori ini menyoroti hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu pemilik tempat usaha yang menyediakan tempat, dan penyewa yang memanfaatkan tempat usaha tersebut dengan pembayaran sewa sebagai imbalannya.

Teori Pertanggungjawaban Hukum (*Legal Responsibility Theory*), seperti dijelaskan oleh teori Pertanggungjawaban Hukum (*Legal Responsibility Theory*), sebagaimana dijelaskan oleh Hans Kelsen dalam konsep hukum murninya (*pure theory of law*), memandang tanggung jawab hukum sebagai konsekuensi logis dari pelanggaran norma hukum (Kolang, 2022). Dalam konteks perjanjian sewa, tanggung jawab hukum timbul apabila salah satu pihak gagal melaksanakan kewajibannya atau melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, melaksanakan tetapi tidak tepat waktu, atau melaksanakan secara tidak sesuai dengan perjanjian. Dalam perjanjian sewa tempat usaha, teori ini penting untuk menganalisis tanggung jawab penyewa atas kewajiban membayar sewa atau merawat properti yang disewa, serta tanggung jawab pemilik dalam memastikan tempat usaha yang disewa layak digunakan. Selain itu, teori ini menjadi landasan dalam menentukan bentuk ganti rugi dan mekanisme penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Prinsip pertanggungjawaban ini memastikan bahwa hak dan kewajiban yang disepakati para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tetap terjaga dan terlindungi oleh hukum.

Ada beberapa penelitian sebelumnya yang meneliti mengenai permasalahan yang hampir sama sudah pernah dilakukan antara lain artikel penelitian yang ditulis oleh Dessy Sunarsi, Liza Marina dan Dedy Wahyudi yang berjudul “Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko”, yang membahas persoalan mengenai kepastian bagi para pihak dalam perjanjian sewa ruko dan upaya perlindungan bagi penyewa dalam

perjanjian sewa menyewa ruko (Sunarsi, Marina & Wahyudi, 2022). Kemudian penelitian yang kedua, yang ditulis oleh Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu, Mardi Candra, Gatut Hendro Tri Widodo yang berjudul “Akibat Hukum Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung”, yang membahas persoalan mengenai Putusan Mahkamah Agung Nomor 469 K/Pdt/2016, dimana kasus ini terkait dengan penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa gedung (Ninu, Candra & Widodo, 2022). Selanjutnya Artikel penelitian yang dilakukan oleh Davy Hirawan Sutrisno, Titing Sugiarti, Yoelianto yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara PT. Jco Donut & Coffee Dengan PT. Matahari Putra Prima Tbk. (Studi Kasus Hypermart Lippo Karawaci Utara dan Berdasarkan Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/Pn Jkt. Pst)”, membahas persoalan mengenai perbuatan Tergugat Rekonvensi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst; dan Akibat Hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan studi Kasus Putusan No. 117/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst. (Sutrisno, Sugiarti & Yoelianto, 2024). Artikel yang ditulis ini berbeda dengan beberapa penulisan yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih fokus membahas mengenai bentuk pertanggungjawaban penyewa dalam perjanjian sewa tempat usaha di Persewaan Tempat Usaha “Airin” di Kota Magelang dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa tempat.

Penelitian yang dilakukan penulis mengkaji lebih spesifik tentang pertanggungjawaban penyewa tempat usaha dalam hal terjadi wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa dan penyelesaian sengketa yang terjadi dikarenakan adanya adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha yang dilakukan antara penyewa dan pemilik tempat usaha yang mana pemilik merasa dirugikan dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa. Adapun permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini yaitu: 1. Bagaimana bentuk pertanggungjawaban penyewa dalam perjanjian sewa tempat usaha di Persewaan Tempat Usaha “Airin” di Kota Magelang?; dan 2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa tempat usaha di Persewaan Tempat Usaha “Airin” di Kota Magelang? Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk pertanggungjawaban penyewa dalam perjanjian sewa tempat usaha di Persewaan Tempat Usaha “Airin” di Kota Magelang, dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa tempat usaha tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris untuk menganalisis pelaksanaan

perjanjian sewa tempat usaha dan penyelesaian sengketa di Persewaan Tempat Usaha "Airin" di Kota Magelang. Metode yuridis mengevaluasi peraturan yang relevan, seperti KUH Perdata Buku III tentang Perikatan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah. Pendekatan empiris mengkaji praktik pelaksanaan perjanjian di lapangan, termasuk hubungan hukum antara para pihak, kendala yang muncul, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Data diperoleh melalui observasi langsung dan wawancara mendalam dengan pemilik serta penyewa tempat usaha. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis sengketa secara spesifik, sedangkan pendekatan sosiologis memahami kondisi faktual dan pengaruh sosial-ekonomi terhadap pelaksanaan perjanjian. Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran komprehensif tentang hubungan hukum dan realitas sosial dalam pelaksanaan sewa tempat usaha di Kota Magelang.

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan pemilik dan penyewa di Persewaan Tempat Usaha "Airin" di Kota Magelang untuk mengidentifikasi praktik pelaksanaan perjanjian, kendala, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Data sekunder dikumpulkan dari literatur hukum, peraturan seperti KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008, jurnal ilmiah, buku teks, dan dokumen relevan lainnya. Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif untuk menggambarkan fakta-fakta lapangan secara sistematis serta menjelaskan tanggung jawab para pihak dan mekanisme penyelesaian sengketa berdasarkan ketentuan hukum. Penelitian ini berlokasi di Kota Magelang dengan fokus memahami implementasi hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa tempat usaha dan kondisi faktual di lapangan.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Pertanggungjawaban Penyewa dalam Perjanjian Sewa Tempat Usaha di Persewaan Tempat Usaha "Airin" di Kota Magelang.

Perjanjian sewa menyewa tempat usaha di Airin, Kota Magelang, yang menggunakan perjanjian standar atau baku, terdapat sejumlah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak penyewa. Kewajiban ini bersifat mutlak dan tidak dapat diubah, sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh pihak pemberi sewa. Beberapa syarat yang telah distandarkan dalam perjanjian tersebut antara lain: a. Luas Tempat Sewa. Pihak yang menyewakan setuju untuk menyewakan tempat dengan luas yang telah disepakati, dan pihak penyewa setuju untuk menyewa tempat dengan ukuran yang telah ditentukan dalam perjanjian; b. Jangka Waktu Sewa. Perjanjian ini berlaku dalam kurun waktu tiga tahun, dimulai sejak ditandatanganinya perjanjian dan akan berakhir sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam perjanjian tersebut; c. Uang Sewa. Uang sewa yang telah disepakati, serta

ketentuan mengenai kapan dan bagaimana cara pembayarannya, baik melalui pembayaran langsung atau transfer; d. Peruntukan Ruang. Perjanjian ini mengatur kegunaan tempat sewa tersebut, apakah akan digunakan sebagai tempat usaha atau keperluan lainnya sesuai dengan kesepakatan bersama; dan e. Fasilitas. Penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara fasilitas yang ada dengan baik. Hal ini mencakup segala fasilitas yang termasuk dalam perjanjian sewa tempat usaha tersebut, sehingga penyewa bertanggung jawab atas pemeliharannya selama masa sewa. Penting untuk dicatat bahwa ketentuan-ketentuan ini sudah distandarisasi dalam perjanjian dan berlaku secara mutlak, yang berarti tidak ada perubahan atau negosiasi atas ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perjanjian yang dibuat baku ini telah memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, setelah penyewa memberikan persetujuan dan menandatangani perjanjian tersebut, serta pemilik tempat juga membubuhkan tanda tangan, maka kesepakatan antara kedua belah pihak telah tercapai. Proses penandatanganan ini menunjukkan bahwa kedua pihak sepakat untuk terikat dengan isi perjanjian tersebut. Mengenai sebab yang halal dalam perjanjian, hal ini merujuk pada tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum, oleh karena itu, perjanjian ini dapat dianggap sah karena dilaksanakan oleh pihak-pihak yang cakap hukum. Cakap hukum di sini mengacu pada pengertian bahwa pihak yang terlibat dalam perjanjian, baik pemilik tempat maupun penyewa, sudah memenuhi syarat dewasa dan berakal sehat. Hal ini sesuai dengan ketentuan bahwa seseorang dianggap cakap hukum apabila telah mencapai usia dewasa dan tidak terhalang oleh kekurangan kemampuan mental yang dapat mempengaruhi kemampuannya dalam membuat keputusan hukum. Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa ini sah dan mengikat secara hukum karena memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, baik dari segi kesepakatan, kecakapan hukum, maupun tujuan yang sah.

Di Indonesia, memang terdapat berbagai patokan umur dewasa yang berbeda tergantung pada jenis perbuatan hukum yang dilakukan dan kategori hukum yang berlaku. Hal ini diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan untuk menyesuaikan dengan konteks atau tindakan hukum tertentu. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai perbedaan antara cakap hukum, berwenang, dan bekwaan: a. Cakap Hukum (*Bekwaan*). 1). Cakap hukum atau "*bekwaan*" mengacu pada kemampuan seseorang untuk melakukan tindakan hukum yang sah dan sah; 2). Secara umum, seseorang dianggap cakap hukum jika telah mencapai usia 21 tahun, yang menurut Pasal 330 KUH Perdata, adalah batas usia di mana seseorang dianggap dewasa secara hukum dan dapat melakukan perbuatan hukum tanpa pengawasan orang tua atau wali; dan 3). Namun, seseorang yang sudah berusia 18 tahun juga dianggap sudah cakap hukum dalam hal tertentu, seperti menikah atau membuat perjanjian dengan persetujuan orang tua. b. Berwenang (*Bevoegd*). Berwenang

mengacu pada kewenangan seseorang untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum tertentu, yang diatur berdasarkan ketentuan hukum.

Perjanjian, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang mengikat mereka untuk mematuhi isi perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan. Kamus Hukum juga mendefinisikan perjanjian sebagai persetujuan antara dua pihak atau lebih yang sepakat untuk menaati isi kesepakatan yang telah dibuat. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menegaskan bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak-pihak yang terlibat dan harus dilaksanakan dengan niat serta kesepakatan bersama. Perjanjian dianggap sah apabila semua pihak memiliki kehendak bebas dan menyatakan persetujuan tanpa paksaan

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum yang timbul karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih dengan tujuan menimbulkan akibat hukum yang mengikat. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, hubungan hukum ini terbentuk antara pihak yang menyewakan (pemilik properti) dan pihak penyewa, yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam kondisi baik, sedangkan penyewa berhak menikmati manfaat dari objek tersebut selama jangka waktu yang disepakati (Warouw, Rumimpunu & Simbala, 2022). Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan hak kepemilikan kepada penyewa, melainkan hanya hak penggunaan atau pemanfaatan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian (Purba, 2024).

Perjanjian sewa properti tidak hanya bersifat transaksi bisnis, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang harus dipahami oleh kedua belah pihak. Beberapa aspek penting dalam perjanjian sewa meliputi: a. Pembayaran Sewa. Jumlah dan mekanisme pembayaran harus dicantumkan dengan jelas; b. Perawatan Properti. Penyewa bertanggung jawab untuk menjaga kondisi properti yang disewa; c. Hak dan Kewajiban. Kedua belah pihak harus memahami hak dan kewajiban masing-masing agar tidak terjadi perselisihan; dan d. Mekanisme Penyelesaian Sengketa. Ketentuan mengenai penyelesaian sengketa harus dijelaskan untuk menghindari konflik di kemudian hari.

Agar sah menurut hukum, perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: a). kesepakatan kedua pihak, b). kecakapan hukum, c). objek perjanjian yang jelas, dan d). tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Biasanya, perjanjian sewa properti menggunakan perjanjian baku, yang telah disiapkan oleh pemilik untuk mempermudah proses. Penyewa diberi kesempatan untuk membaca perjanjian sebelum menandatangani. Setelah sepakat dengan ketentuan yang ada, penyewa dapat menandatangani perjanjian tersebut. Meski perjanjian telah disiapkan pemberi sewa, penyewa tetap berhak memahami setiap ketentuan untuk memastikan hak dan kewajibannya tercantum dengan benar dan

tidak merugikan.

Dalam perjanjian sewa menyewa atau bisnis lainnya, individu yang berwenang adalah yang memiliki kapasitas hukum, seperti pemilik properti atau wakil badan usaha. Meskipun seseorang berwenang membuat keputusan dalam kapasitas tertentu, ia belum tentu cakap dalam hal lain karena kewenangannya terbatas. Perbedaan antara "cakap" dan "berwenang" adalah, meskipun seseorang cakap, ia tidak selalu berwenang melakukan tindakan tertentu. Contohnya, anak yang cakap hukum tidak dapat menandatangani perjanjian jual beli tanpa persetujuan orang tua. Sebaliknya, orang yang berwenang, seperti direksi perusahaan, pasti cakap dalam keputusan terkait kewenangannya. Konsep ini memastikan bahwa tindakan hukum diambil oleh pihak yang memenuhi syarat baik dari segi kapasitas maupun kewenangan.

Setelah perjanjian disepakati antara pihak penyewa dan pemberi sewa, maka kedua belah pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut tentang kewajiban yang harus dilaksanakan oleh penyewa dalam konteks perjanjian sewa menyewa tempat usaha: a. Kewajiban Pemberi Sewa. Pihak pemberi sewa berkewajiban untuk menyerahkan tempat sewa kepada penyewa sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, dan memberikan kesempatan kepada penyewa untuk menggunakan tempat tersebut sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yakni sebagai tempat usaha. Pemberi sewa juga berkewajiban untuk memastikan bahwa tempat yang disewakan dalam keadaan layak pakai dan tidak menghalangi penyewa untuk menjalankan kegiatan usahanya; b. Kewajiban Penyewa antara lain: 1). Memelihara Tempat Sewa: Penyewa berkewajiban untuk menjaga tempat sewa dalam kondisi baik. Ini mencakup pemeliharaan kebersihan, keamanan, serta memperbaiki segala kerusakan yang terjadi pada properti sewa, baik itu kerusakan kecil maupun besar, yang tidak disebabkan oleh kelalaian pemberi sewa; 2). Membayar Sewa. Penyewa juga wajib membayar uang sewa sesuai dengan jumlah yang disepakati dalam perjanjian sewa. Pembayaran sewa ini harus dilakukan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian, baik pembayaran bulanan maupun tahunan; 3). Pembayaran Biaya Lain. Penyewa bertanggung jawab untuk membayar biaya yang timbul akibat pemakaian fasilitas yang tersedia di tempat sewa, seperti biaya listrik, air PAM, dan biaya operasional lainnya yang digunakan selama periode sewa. Biaya-biaya ini harus dibayar tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan 4). Tidak Melakukan Wanprestasi. Penyewa harus melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut agar tidak menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi adalah kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Dalam hal ini, jika penyewa gagal memenuhi kewajiban seperti yang disepakati (misalnya, tidak membayar sewa tepat waktu atau tidak merawat tempat sewa dengan baik), pihak pemberi sewa berhak untuk menuntut ganti

rugi atau mengakhiri perjanjian secara sepihak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian dan peraturan hukum yang berlaku.

Untuk menganalisis perjanjian sewa menyewa tempat usaha di atas, kita bisa menggunakan dua teori utama, yaitu Teori Perjanjian dan Teori Pertanggungjawaban. Kedua teori ini akan membantu memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak serta implikasi hukum yang timbul dalam perjanjian tersebut. Teori perjanjian berfokus pada pemahaman bahwa perjanjian adalah suatu bentuk kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang berisi hak dan kewajiban, yang apabila dilaksanakan dengan itikad baik akan menimbulkan akibat hukum yang mengikat. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa ini, teori perjanjian menggarisbawahi beberapa hal berikut:

- a. Kesepakatan para pihak: Menurut teori perjanjian, perjanjian hanya sah apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam hal ini, baik penyewa maupun pemberi sewa sepakat mengenai syarat-syarat yang tercantum dalam perjanjian sewa. Pihak penyewa setuju untuk membayar sewa dan merawat tempat, sementara pemberi sewa setuju untuk menyerahkan tempat tersebut untuk digunakan oleh penyewa;
- b. Pertukaran Prestasi. Dalam teori perjanjian, salah satu elemen penting adalah adanya pertukaran prestasi. Dalam hal ini, prestasi dari pemberi sewa adalah menyerahkan tempat usaha yang layak kepada penyewa. Sebaliknya, prestasi dari penyewa adalah membayar uang sewa dan memelihara tempat sewa tersebut. Kesepakatan mengenai kewajiban dan hak ini mengikat kedua belah pihak secara hukum;
- c. Kesepakatan yang Halal dan Tidak Bertentangan dengan Hukum. Teori perjanjian juga menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya sah jika didasarkan pada sebab yang halal. Dalam hal ini, perjanjian sewa menyewa yang melibatkan tempat usaha memiliki sebab yang sah, yakni untuk penggunaan tempat tersebut dalam menjalankan usaha yang sah secara hukum; dan
- d. Tanggung Jawab terhadap Pelaksanaan Perjanjian. Teori ini juga menekankan pentingnya pelaksanaan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Ketidapatuhan terhadap kewajiban yang telah disepakati dapat menimbulkan wanprestasi (*default*). Penting bagi kedua belah pihak untuk memenuhi hak dan kewajibannya agar tidak menimbulkan perselisihan atau akibat hukum yang merugikan.

Teori pertanggungjawaban berfokus pada akibat hukum yang timbul jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tempat usaha ini, terdapat dua aspek yang perlu dianalisis:

- a. Wanprestasi. Dalam hal ini, penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara tempat sewa, membayar uang sewa tepat waktu, dan menjaga fasilitas yang ada. Jika penyewa gagal memenuhi kewajiban ini, maka terjadi wanprestasi, yang artinya penyewa tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati. Penyewa yang tidak memelihara tempat atau terlambat membayar sewa akan dikenai akibat hukum berupa denda atau bahkan pembatalan perjanjian oleh pemberi sewa;
- b. Pertanggungjawaban atas Kerugian. Teori

pertanggungjawaban menyatakan bahwa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak tersebut harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul. Dalam hal ini, jika penyewa tidak merawat tempat sewa dan menyebabkan kerusakan, maka penyewa bertanggung jawab atas biaya perbaikan. Demikian juga, jika penyewa gagal membayar sewa, pemberi sewa berhak meminta pembayaran lebih lanjut atau bahkan mengakhiri perjanjian sewa tersebut; c. Sanksi Hukum. Teori pertanggungjawaban juga mencakup pemberian sanksi terhadap pihak yang tidak memenuhi kewajiban. Jika terjadi wanprestasi, maka pihak yang dirugikan (pemberi sewa) berhak untuk mengajukan tuntutan atas kerugian yang dialami akibat pelanggaran kewajiban. Hal ini dapat berupa ganti rugi atau penuntutan melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian atau peraturan yang berlaku; dan d. Upaya Penyelesaian Sengketa. Dalam hal terjadi wanprestasi, teori pertanggungjawaban juga mencakup penyelesaian sengketa antara para pihak. Biasanya, dalam perjanjian sewa menyewa sudah dicantumkan mekanisme penyelesaian sengketa, seperti mediasi, arbitrase, atau bahkan melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa ini penting untuk memberikan jalan keluar yang adil bagi kedua belah pihak, sekaligus melindungi hak-hak mereka sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Dengan mengaplikasikan kedua teori ini, kita dapat memahami bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tempat usaha di “Airin” Kota Magelang harus memenuhi kewajiban yang telah disepakati, dan apabila terjadi pelanggaran, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul.

2. Penyelesaian Sengketa dalam Hal Terjadinya Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha “Airin” di Kota Magelang.

Dalam perjanjian persewaan tempat usaha yang dilakukan antara pihak penyewa yang memiliki usaha warung Padang dengan pengelola persewaan Airin di Kota Magelang, terdapat kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Salah satu hambatan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut adalah ketidakmampuan pihak penyewa untuk melaksanakan kewajibannya, yaitu membayar sewa untuk tahun kedua. Perjanjian awal menetapkan bahwa masa sewa berlangsung selama tiga tahun, dengan pembayaran dilakukan secara tahunan, baik dibayar penuh setiap tahun atau diangsur. Namun, pada pergantian tahun pertama ke tahun kedua, pihak penyewa gagal memenuhi kewajiban pembayaran sewa yang telah disepakati, yaitu pembayaran pada akhir tahun pertama untuk melanjutkan sewa tahun berikutnya. Kondisi ini menimbulkan permasalahan bagi kedua belah pihak. Ketidakmampuan penyewa dalam melaksanakan kewajiban tersebut mengakibatkan penyewa dianggap melakukan wanprestasi atau ingkar janji, yang dapat menimbulkan dampak hukum maupun kerugian bagi pemilik tempat.

Dalam menghadapi permasalahan wanprestasi pada persewaan tempat usaha Airin di daerah Magelang, penyelesaian dilakukan melalui pendekatan kekeluargaan. Pihak penyewa, yang

menjalankan usaha warung Nasi Padang, secara langsung menghadap kepada pemberi sewa atau pemilik tempat untuk menjelaskan permasalahan yang terjadi. Penyewa menyampaikan bahwa ia belum mampu membayar sejumlah uang yang diperlukan untuk sewa tempat tahun kedua. Sesuai perjanjian awal, pembayaran tahun kedua harus dilakukan satu bulan sebelum masa sewa tahun pertama berakhir. Awalnya, perjanjian persewaan menyepakati bahwa pihak penyewa akan menggunakan tempat usaha tersebut untuk jangka waktu tiga tahun, dengan opsi perpanjangan apabila usaha menunjukkan peningkatan pendapatan. Namun, pada kenyataannya, di tahun kedua, pihak penyewa tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan, yaitu membayar sewa tepat waktu sebelum masa sewa tahun pertama selesai. Keterlambatan ini menjadi tantangan dalam hubungan antara kedua belah pihak dan membutuhkan penyelesaian yang bijaksana untuk menjaga kelangsungan perjanjian.

Berdasarkan klausul dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha Airin, pihak penyewa telah melakukan wanprestasi berupa keterlambatan pembayaran sewa. Wanprestasi yang terjadi memenuhi salah satu unsur wanprestasi, yaitu terlambat melakukan apa yang telah dijanjikan. Dalam hukum perjanjian, unsur wanprestasi mencakup empat hal: a). Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dijanjikan; b). Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan; c). Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan d). Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan. Wanprestasi dapat terjadi baik karena alasan disengaja maupun tidak disengaja, seperti ketidakmampuan penyewa memenuhi kewajiban karena kendala tertentu. Secara hukum, wanprestasi berarti pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau tidak sesuai dengan yang dijanjikan, yang mengakibatkan tanggung jawab bagi debitur untuk memberikan ganti rugi kepada kreditur. Hal ini sesuai dengan Pasal 1234 KUH Perdata, yang mengatur bahwa prestasi meliputi memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan perjanjian.

Pada kasus perjanjian sewa menyewa tempat usaha Airin di daerah Karet, Magelang, pihak penyewa warung Nasi Padang mengalami kesulitan untuk membayar uang sewa tahun kedua. Berdasarkan perjanjian awal, sewa tempat usaha disepakati untuk tiga tahun dan harus dibayar sekaligus. Namun, pemberi sewa memberikan keringanan dengan pembayaran secara tahunan. Ketika penyewa tidak mampu membayar tepat waktu untuk tahun kedua, hal ini menimbulkan permasalahan antara kedua belah pihak. Penyelesaian permasalahan ini ditempuh melalui musyawarah dengan pendekatan kekeluargaan. Pihak pemberi sewa dan penyewa sepakat untuk melanjutkan perjanjian dengan syarat pembayaran dilakukan dua kali dalam setahun untuk tahun kedua dan ketiga. Meski tidak ada perjanjian baru yang dibuat secara tertulis, kedua belah pihak sepakat untuk menjalankan kesepakatan baru dengan itikad baik berdasarkan perjanjian lama.

Menurut pemilik persewaan tempat usaha Airin, semua permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa di lokasi tersebut selalu diselesaikan melalui pendekatan kekeluargaan. Penyelesaian melalui jalur litigasi dianggap tidak efisien karena memakan waktu, tenaga, dan biaya yang besar. Pendekatan kekeluargaan ini juga bertujuan menjaga hubungan baik antara pemilik dan penyewa. Dalam kasus ini, penyelesaian secara kekeluargaan terbukti efektif, memungkinkan kedua belah pihak melanjutkan hubungan sewa menyewa untuk tahun-tahun berikutnya dengan kesepakatan baru.

Melalui musyawarah, penyewa dan pemberi sewa sepakat untuk melanjutkan perjanjian dengan pola pembayaran baru, yaitu dua kali dalam setahun untuk tahun kedua dan ketiga masa sewa. Kesepakatan ini dilaksanakan tanpa pembuatan surat perjanjian baru, melainkan tetap berdasarkan perjanjian lama dengan itikad baik dari kedua belah pihak. Banyak kasus serupa dalam persewaan tempat usaha yang diselesaikan tanpa melalui pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa penyelesaian hukum secara kekeluargaan sering menjadi pilihan karena lebih efisien dibandingkan proses litigasi yang memakan waktu, biaya, dan tenaga. Selain itu, pemilik tempat sewa di Airin juga selalu mengutamakan pendekatan kekeluargaan untuk menjaga hubungan baik dengan penyewa, yang dianggap lebih penting dibandingkan konflik hukum formal.

Perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Secara yuridis, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu sating berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Habibah, 2022). Akibat peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga erikatan yang lahir dari Undang-Undang.

Seiring berjalannya waktu, tidak semua debitur selalu bisa memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Ada banyak alasan yang menjadi kendala bagi debitur tidak bisa membayar kewajiban seperti yang telah di janjikan. Wanprestasi berasal dari kata aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan. Dalam hal ini pihak berhutang atau debitor tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan. Dalam hukum wanprestasi berarti kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah di tetapkan. Prestasi merupakan suatu hak yang dapat dituntut. Pada

sebuah perjanjian, umumnya ada stau pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi dimana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Adapun bentuk wanprestasi ada tiga yaitu: a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali; b. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi; dan c. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya (Mangiwa & Djajaputra, 2024).

Tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan 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. Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht*), selain keadaan itu “di luar kekuasaannya” dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitur. Prestasi para pihak pada umumnya secara tegas di tentukan dalam kontrak atau perjanjian, prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan kebiasaan kepatutan atau Undang-Undang tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.

Menurut A. Qirum Syamsudin Melialata, wanprestasi terjadi apabila seseorang tidak memenuhi prestasi sesuai kesepakatan, baik tidak melaksanakan sama sekali, melaksanakan dengan keliru, atau terlambat melaksanakan prestasi (Elviza, 2022). Dalam perjanjian yang telah di lakukan oleh para pihak pada persewaan tempat usaha Airin di kota Magelang juga mengakibatkan adanya prestasi yang harus dipenuhi kedua belah pihak. Pada perjanjian ini terdapat hambatan terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut, tidak dapat dilaksanakannya prestasi bagi pihak penyewa. Prestasi yang tidak dapat dilaksanakan nya adalah pada saat pergantian tahun sewa, pihak penyewa tidak bisa membayar uang sewa yang telah disepakati yaitu membayar pada akhir sewa tahun pertama untuk sewa tahun selanjutnya. Hal ini menjadi suatu permasalahan tersendiri bagi kedua belah pihak.

Pada permasalahan ini jalan yang diambil adalah menyelesaikan dengan kekeluargaan. Pihak penyewa menghadap ke pemberi sewa dan menjelaskan permasalahan yang terjadi bahwasanya belum bisa membayar sejumlah uang guna membayar sewa tempat untuk tahun kedua yang harus dibayar satu bulan sebelum masa sewa tahun pertama selesai. Berdasarkan klausula dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha ini, maka pihak penyewa sudah melakukan wanprestasi. Dimana wanprestasi yang dilakukan adalah keterlambatan pembayaran. Terkait dengan unsur wanprestasi perjanjian, ada empat unsur yaitu: a. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang di janjikan; b. Melakukan apa yang di janjikan tetapi tidak sebagaimana yang di

janjikan; c. Melakukan apa yang di janjikan tetapi terlambat; dan d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi tidak dapat dipisahkan dari unsur kelalaian. Dalam hal ini, debitur dianggap wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajibannya karena kesalahan sendiri. Hal ini menunjukkan bahwa debitur gagal memenuhi prestasi yang diperjanjikan bukan karena alasan lain, tetapi akibat kelalaiannya. Secara umum, wanprestasi berarti pelaksanaan kewajiban yang terlambat atau tidak dilakukan dengan cara yang semestinya. Debitur dikatakan wanprestasi apabila ia terlambat dalam memenuhi kewajiban atau tidak melaksanakannya dengan cara yang sesuai. Wanprestasi bisa terjadi baik secara sengaja maupun tidak disengaja. Jika wanprestasi terjadi tanpa sengaja, bisa disebabkan oleh ketidakmampuan debitur atau adanya kondisi yang memaksa untuk tidak memenuhi kewajiban. Secara keseluruhan, wanprestasi merujuk pada pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan waktu atau cara yang disepakati, yang mengharuskan debitur untuk membayar ganti rugi sebagai akibatnya (Ardian, 2020).

Dalam perjanjian, biasanya terdapat klausul yang dapat dilanggar oleh salah satu pihak, yang dikenal dengan istilah cedera janji atau wanprestasi. Dalam perikatan yang dibuat antara dua pihak, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban sesuai kesepakatan. Debitur diwajibkan menyerahkan prestasi kepada kreditur, yang dapat berupa memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata). Tindakan wanprestasi dari pihak penyewa pada dasarnya tidak diinginkan oleh pemberi sewa, namun hal ini menjadi risiko bagi pelaku usaha di bidang sewa menyewa. Penyelesaian wanprestasi dapat ditempuh melalui jalur litigasi (hukum) atau non-litigasi, yaitu penyelesaian di luar pengadilan (Ramadhani, 2024).

Teori perjanjian menekankan bahwa perjanjian adalah kesepakatan antara para pihak yang menciptakan hak dan kewajiban. Dalam Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian sewa menyewa tempat usaha "Airin" ini telah memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: a). Kesepakatan para pihak; b). Kecakapan untuk membuat perikatan; c). Suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian; dan d). Suatu sebab yang halal. Namun, dalam pelaksanaan perjanjian, terjadi wanprestasi dari pihak penyewa berupa keterlambatan pembayaran sewa tahun kedua. Berdasarkan teori perjanjian, wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati, yang memungkinkan pemberi sewa menuntut kompensasi atau bahkan pembatalan perjanjian sesuai Pasal 1243 KUH Perdata. Meskipun demikian, dalam kasus ini, penyelesaian dilakukan melalui musyawarah dan kesepakatan kekeluargaan. Pendekatan ini mengacu pada asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), di mana para pihak memiliki kebebasan untuk membuat

kesepakatan baru yang menggantikan sebagian isi perjanjian lama. Kesepakatan ini tidak membatalkan perjanjian utama, tetapi memperbaiki kewajiban yang sempat dilanggar dengan pola pembayaran baru.

Teori pertanggungjawaban dalam hukum kontrak berfokus pada kewajiban pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi kepada pihak lain. Ganti rugi dalam konteks wanprestasi diatur dalam Pasal 1246 KUH Perdata, yang mencakup: a). Biaya (*costs*); b). Kerugian (*damages*); dan c). Bunga (*interest*). Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tempat usaha "Airin," pihak penyewa dianggap bertanggung jawab atas keterlambatan pembayaran sewa tahun kedua. Namun, penyelesaian melalui jalur kekeluargaan menghindarkan penerapan sanksi hukum formal seperti pembayaran denda atau pembatalan kontrak. Pendekatan ini mencerminkan tanggung jawab penyewa dengan cara: a). Memberikan penjelasan dan menunjukkan itikad baik kepada pemberi sewa; b). Menyepakati pola pembayaran baru yang lebih fleksibel (dua kali dalam setahun); dan c). Mematuhi kesepakatan baru tanpa membuat perjanjian tertulis baru.

Teori pertanggungjawaban juga menekankan bahwa pihak yang wanprestasi memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Dalam hal ini, pemberi sewa juga bertindak berdasarkan asas itikad baik (*good faith*) dengan memberikan kelonggaran bagi penyewa tanpa merugikan kedua belah pihak. Penyelesaian sengketa wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tempat usaha "Airin" di Kota Magelang mencerminkan penerapan kedua teori tersebut. Teori perjanjian menekankan pentingnya kesepakatan ulang yang bersifat fleksibel untuk menjaga hubungan baik antara para pihak, sedangkan teori pertanggungjawaban menegaskan bahwa pihak yang wanprestasi harus mengambil langkah-langkah untuk memperbaiki pelanggaran dengan cara yang disepakati bersama. Pendekatan kekeluargaan yang diambil dalam kasus ini menunjukkan efisiensi dalam penyelesaian sengketa dan mengutamakan harmoni, tanpa mengesampingkan prinsip-prinsip dasar dalam teori hukum perjanjian dan pertanggungjawaban.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Bentuk pertanggungjawaban penyewa dalam perjanjian sewa tempat usaha di persewaan tempat usaha "Airin" di Kota Magelang mencakup kewajiban untuk mematuhi ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian, seperti yang diatur dalam Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, penyewa bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban pembayaran sewa tepat waktu dan menjaga fasilitas yang disewa. Meskipun menggunakan perjanjian baku, yang memudahkan administrasi, penyewa tetap diharapkan untuk memahami isi perjanjian dan menjalankan kewajibannya secara baik, karena hal tersebut merupakan bagian dari syarat sah perjanjian.

Dalam kasus wanprestasi yang terjadi pada persewaan tempat usaha "Airin," yaitu keterlambatan pembayaran sewa untuk tahun kedua, penyewa bertanggung jawab untuk memberikan penjelasan dan menunjukkan itikad baik. Sebagai bentuk pertanggungjawaban atas wanprestasi, penyewa dan pemberi sewa sepakat untuk melanjutkan perjanjian dengan pola pembayaran baru yang lebih fleksibel tanpa perlu membuat perjanjian baru secara tertulis. Pendekatan ini mencerminkan upaya untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan efisien melalui musyawarah tanpa melibatkan jalur litigasi. Hal ini mengutamakan hubungan baik antara kedua belah pihak, yang dianggap lebih penting daripada proses hukum yang panjang dan memakan biaya.

Untuk mencegah potensi sengketa di masa depan, disarankan agar penyewa dan pemberi sewa melakukan klarifikasi dan penjelasan tentang isi perjanjian sebelum menandatangani, meskipun menggunakan perjanjian baku. Pembaruan perjanjian secara tertulis juga perlu dilakukan apabila ada perubahan dalam ketentuan, terutama yang berkaitan dengan kewajiban pembayaran. Dalam perjanjian sewa menyewa tempat usaha, sebaiknya kedua belah pihak secara eksplisit menyepakati mekanisme penyelesaian sengketa yang mengutamakan dialog dan musyawarah, dengan tujuan mengurangi ketegangan dan menghindari proses hukum yang berlarut-larut. Pendekatan ini lebih mengutamakan penyelesaian yang efisien dan hubungan baik antara para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardian, J. N. (2020). Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Alat Berat Antara PT. Daya Kobelco dan PT. Catur Batavia Transindo (Studi Putusan No. 394 Pdt.G/2018/PN BKS), *Proceeding: Call for Paper National Conference For Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society, Vol. 2, (No. 1)*. p.599-609. Retrieved from: <https://conference.upnvj.ac.id/index.php/ncols/article/view/1511>
- Aulia, M. Z. (2020). Ulasan Tokoh dan Pemikiran Hukum Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa. *Undang: Jurnal Hukum, Vol. 3, (No. 1)*, p.201-236. <https://doi.org/10.22437/ujh.3.1.201-236>.
- Avelyn, Grisella., & Bianca, Michelle Clementina. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal of Social Science Research, Vol. 4, (No. 6)*, p.2447-2460. <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16325>
- Elviza, S. R. (2022). Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Kewajiban Debitur dengan Hak Tanggungan dalam Relaksasi COVID-19. *Officium Notarium, Vol. 3, (No. 2)*, p.401-410. <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art2>

- Habibah. (2021). Tinjauan Hukum Penerapan Klausul Baku terhadap Nasabah pada Kantor Pegadaian di Kota Makassar. *JASS: Jurnal of Administrasive, and Social Science, Vol. 3*, (No. 2), p.29-37. <https://doi.org/10.55606/jass.v3i2.15>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Kolang, A. R. C. G. (2022). *Tinjauan Teoritis atas Peradilan Etik Dewan Kehormatan Penyelenggara Pemilu dalam Struktur Ketatanegaraan Indonesia*. Universitas Hasanuddin Makassar.
- Mangiwa, Devina Melosia., & Djajaputra, Gunawan. (2024). Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja PT. Sukses Bintang Indonesia dengan PT. Ratu Intan Mining (Studi Kasus Putusan Nomor 3854/K/Pdt/2022). *Unes Law Review, Vol. 6*, (No. 4), p.10633-10642. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>
- Ninu, Sri Mega Susanti Viadolorosa., Candra, Mardi., & Widodo, Gatut Hendro Tri. (2023). Akibat Hukum Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Perfecto. *Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1*, (No. 2), p.117-134. <https://doi.org/10.58977/ijih.v2i1.1> (2) 117-134
- Purba, D. Y. (2024). *Perlindungan Hukum bagi Penyewa Ruko atas Pembatalan Secara Sepihak dalam Perjanjian Lisan oleh Pemilik Objek yang Disewa*. Universitas Medan Area.
- Ramadhani, Dwi Aryanti., Dewani, Citranti Hanifah., Nurhayati, Elsa., Zaini, Noer Gita Safira., & Rahmadhani, Swastika. (2024). Analisis Kasus Wanprestasi dalam Transaksi Jual Beli Secara “Online”. *Media Hukum Indonesia (MHI) Published by Yayasan Daarul Huda Krueng Mane, Vol. 2*, (No. 2), p.343-352. <https://doi.org/10.5281/zenodo.11402186>
- Sriwidodo, Joko., & Kristiawanto. (2021). *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press.
- Sudikno. (2008). *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Penerbit Liberty.
- Sunarsi, Dessy., Marina, Liza., & Wahyudi, Dedy. (2022). Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko. *Supremasi Jurnal Hukum. Vol. 4*, (No. 2). p.200-211. <https://doi.org/10.36441/supremasi.v4i2.715>
- Supriyadi. (2019). *Status Hukum Perjanjian Sewa Menyewa terhadap Pihak Pemberi Sewa yang Dinyatakan Pailit (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 78PK/Pdt.Sus-Pailit/2015)*. Universitas Hasanuddin Makassar.
- Sutrisno, Davy Hirawan., Sugiarti, Titing., & Yoelianto. (2024). Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara PT. Jco Donut & Coffee dengan PT. Matahari Putra Prima

Tbk. (Studi Kasus Hypermart Lippo Karawaci Utara dan Berdasarkan Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/Pn Jkt. Pst). *Similia Similibu: Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol. 1, (No. 2)*, p.123-140. Retrieved from <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/similia/article/view/7244/3122>

Tamengge, M. (2018). Kajian Yuridis tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata. *Lex Privatum, Vol. 6, (No. 7)*, p.54-61. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/22397>.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah

Utaria, Fatmie., & Hasna, Haifa. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Tidak Terlaksana Akibat Penolakan dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol. 1, (No. 2)*, p.191-209, <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.247>

Vatriska, Maysha Uri., & Purwanto, I Wayan Novy. (2014). Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan di Batu Belah Art Space Klungkung. *Kertha Semaya, Vol. 2, (No. 1)*. p.3-10. Retrieved from <https://garuda.kemdikbud.go.id/documents/detail/1333673>

Warouw, Jessica Esther., Rumimpunu, Dientje., & Simbala, Yumi. (2021). Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis di Hadapan Pengadilan Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Rechtreglement Voor de Butengewesten. Lex Privatum, Vol. 9, (No. 10)*, p.104-112. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/36728>.