

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAPANGAN
FUTSAL
(Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)**

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**



Nama : Ferdi Herfiansyah
NPM : 2001110086
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH**

2025

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAPANGAN FUTSAL
(Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)**

Banda Aceh, 8 Juli 2025

Pembimbing



Dr. Fadhlullah, S.H. M.S

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAPANGAN FUTSAL
(Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)**

Oleh

Nama Mahasiswa : FERDI HERFIANSYAH
No.Mahasiswa : 2101110086
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang
Penguji, Pada Tanggal 16 Agustus 2025
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : **Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.**
2. Sekretaris : **Trio Yusandy, S.H., M.Kn.**
3. Pembimbing/
Penguji I : **Dr. Fadhlullah, S.H., M.S**
4. Penguji II : **Trio Yusandy, S.H., M.Kn**
5. Penguji III : **Dr. Zulfan, M.H**

()


()

()

()

()

Banda Aceh, 23 Agustus 2025
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum


Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes

ABSTRAK

**Ferdi Herfiansyah,
2025**

**WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAW
LAPANGAN FUTSAL (Suatu Penelitian di Kota
Banda Aceh)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.52) pp.,bibl.,app.**

Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Namun dalam kenyataannya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal tidak sesuai dengan perjanjian yang sudah ada.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh, untuk menjelaskan faktor penyebab wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal, untuk menjelaskan upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapangan futsal.

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Sedangkan penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai responden dan informan.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh melalui beberapa tahap yaitu negosiasi dan penawaran, penandatanganan perjanjian, pembayaran sewa, penggunaan lapangan sesuai kesepakatan, pemenuhan kewajiban masing-masing pihak, faktor penyebab wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal adalah keterlambatan dalam pembayaran, melanggar ketentuan perjanjian, pembatalan sewa sepihak, keterlambatan dalam pengembalian lapangan dan melakukan kerusakan pada lapangan, upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapangan futsal dengan melakukan negosiasi dan musyawarah, mediasi dan pengajuan gugatan ke pengadilan.

Disarankan kepada pemilik lapangan agar dapat membuat perjanjian secara tertulis agar dapat mengetahui mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak, pemilik lapangan untuk dapat memperjelas peraturan pada lapangan futsal agar tidak ada pihak yang dirugikan, melakukan upaya penyelesaian sengketa perjanjian dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAPANGAN FUTSAL (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Fadhlullah, S.H., M.S, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Ibu Dr. Mainita S.H.,M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu dengan tulus dan ikhlas.
3. Bapak Trio Yusandy, S.H., M.Kn. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Ucapan terima kasih kepada Ayahanda tercinta Abdul Jalil Arahman dan Ibunda tercinta Atikah yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh serta keluarga besar semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya terimakasih atas cinta, dukungan, dan semangat tak henti-hentinya selama perjalanan menuntaskan Sarjana ini. Keberadaan kalian memberikan kekuatan, inspirasi, dan makna yang mendalam dalam setiap langkah yang diambil. Saya berterimakasih telah memiliki keluarga yang begitu luar biasa dan mendukung. Semua ini adalah hasil dari kasih sayang dan kebersamaan kita. Terimakasih, saya beruntung memiliki kalian di sisi saya. Serta kepada diri sendiri yang telah

mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini meskipun keadaan sempat tidak berpihak tetapi selalu berusaha percaya diri, hingga dapat menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 05 Mei 2025

Penulis

Ferdi Herfiansyah
NPM: 2101110086

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	4
C. Metode Penelitian	5
D. Sistematika Pembahasan	7
BAB II WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA	
A. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian.....	9
B. Jenis-Jenis Perjanjian.....	18
C. Pengertian Wanprestasi.....	22
D. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi	28
E. Akibat Wanprestasi.....	30
F. Implikasi Wanprestasi.....	34
BAB III WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAPANGAN FUTSAL	
A. Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal di Kota Banda Aceh.....	37
B. Faktor Penyebab Wanprestasi Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal...	40
C. Upaya Yang Dapat Ditempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal...	43
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran	49
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”.¹

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga, jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, akan tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya, dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewakan.

Sewa menyewa sangatlah berkaitan dengan perjanjian. Perjanjian atau akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat dan merupakan “dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita”. Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”.

¹ NM Wahyu Kuncoro, *Risiko Tansaksi Jual Beli Properti*, Penebar Swadaya Grup, Jakarta, 2015, hlm. 68

Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek)
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian)
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.²

Olahraga merupakan hal bagian dekat dari manusia kapan dan di mana saja berada, sebab olahraga merupakan salah satu kebutuhan hidup yang harus dipenuhi oleh setiap manusia. Olahraga merupakan kebutuhan tersendiri untuk masyarakat dalam menjaga kesehatannya. Saat ini manusia tidak bisa dipisahkan dari kegiatan olahraga baik sebagai salah satu pekerjaan khusus, sebagai tontonan, rekreasi, mata pencaharian, kesehatan, dan budaya.³

Lahan kosong saat ini banyak berubah wajah menjadi lapangan futsal dan lapangan olahraga lamanya yang bermanfaat. Lapangan itu tidak hanya dimiliki oleh Pemda melalui gedung-gedung olahraga (GOR), tetapi makin hari makin banyak pula pengusaha secara individu yang bergabung ke bisnis tersebut. Hal ini salah satu jawaban untuk pengusaha-pengusaha baru yang ingin menekuni bisnis yang sangat menguntungkan dan bermanfaat bagi orang

² Salim. H.S, *Hukum Kontrak*, Cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 59

³ Maryati, *Mengenal Olahraga Futsal*, Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2012, hlm. 1

lain. Lapangan futsal mulai menjamur di kota-kota besar di Indonesia di antaranya dikota Banda Aceh. Selain itu, olahraga ini juga menjadi lahan bisnis yang memberikan keuntungan yang cukup menjanjikan bagi pebisnis. Pertumbuhan bisnis futsal di Indonesia sangat signifikan.

Disepakatinya perjanjian antara pemilik lapangan futsal dengan pihak penyewa timbullah hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Pihak pemilik berkewajiban memberikan waktu sewa serta fasilitas lapangan kepada pihak penyewa. Adapun fasilitas yang diberikan oleh pemilik lapangan futsal yaitu fasilitas lapangan yang baik yang memberikan kenyamanan bermain untuk pihak penyewa, serta penyewa diberikan bole untuk digunakan pada saat menyewa lapangan futsal tersebut. Sedangkan pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa yang telah ditentukan sebelumnya kepada pihak penyewa lapangan.

Berdasarkan kasus yang terjadi di Batoh Kota Banda Aceh, wanprestasi sewa menyewa lapangan futsal terjadi dikarenakan pihak penyewa membatalkan jadwal yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak dan tidak mempunyai itikad baik mematuhi kesepakatan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Pihak penyewa lapangan futsal menyewa lapangan futsal untuk pemakaian 1,5 jam (satu setengah) dengan membayar uang panjar, akan tetapi lapangan yang sudah disewakan tidak dipakai dan pihak penyewa tidak datang hal inilah yang membuat pihak pemilik lapangan futsal rugi karena lapangan yang sudah disewakan tidak dapat disewakan lagi kepada pihak lainnya.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh) **dengan** rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor penyebab wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal?
2. Apakah upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapangan futsal?
3. Bagaimanakah bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

Sesuai dengan judul yaitu “Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)”, maka yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah dalam bidang Hukum Perdata, yaitu khusus melakukan penelitian tentang Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh). Adapun tujuan Penulisan yang ingin ditullis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan faktor penyebab wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal.
2. Untuk menjelaskan upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapangan futsal.
3. Untuk menjelaskan bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu penelitian yuridis *empiris* yang pendekatan melalui penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari buku-buku, literatur dan perundang-undangan dan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Wanprestasi adalah tindakan dimana seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain.
- b. Perjanjian adalah kesepakatan tertulis atau lisan antara dua pihak atau lebih yang mengikat mereka untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan syarat-syarat yang disepakati.
- c. Sewa Menyewa adalah perjanjian pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu.
- d. Futsal adalah permainan bola yang dimainkan oleh dua tim, masing-masing terdiri dari lima pemain, dengan tujuan memasukkan bola ke gawang lawan.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, lokasi yang diambil adalah di Wilayah Gampong Batoh. Alasannya, karena Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh) terjadi di Kota Banda Aceh.

3. Cara Pengambilan Sampel

Penentuan sampel dalam penelitian ini dilakukan secara *total sampling*, dimana semua data yang ada dalam populasi diambil sebagai sampel dalam penulisan skripsi ini, sebagai responden dan informan. Yaitu sebagai berikut:

1. Responden

Responden yaitu orang yang memberi respons dan menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan peneliti baik tertulis maupun lisan. Responden juga sebagai sumber informasi untuk menunjang penelitian.⁴ Adapun yang menjadi respondennya yaitu :

- a. Pemilik Lapangan Futsal 1 (satu) orang
- b. Penyewa Lapangan Futsal 3 (tiga) orang

2. Informan :

Informan adalah narasumber yang merujuk pada seseorang yang paham terkait dengan objek penelitian serta mampu memberikan penjabaran tentang topik penelitian yang menjadi latar belakang dalam rumusan masalah penelitian. Adapun yang menjadi informannya yaitu:

- a. Keuchik Gampong Batoh 1 (satu) orang
- b. Akademisi 1 (satu) orang

⁴ Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011, hlm 60

4. Cara Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, jurnal hukum serta pendapat para sarjana yang relevan dengan penulisan skripsi ini. Sedangkan untuk melengkapi juga dilakukan Penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara mewawancarai responden dan informan.

5. Cara Analisis Data

Dari keseluruhan data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang menguraikan tentang Pengertian Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian, Pengertian Wanprestasi, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi, Akibat Wanprestasi, Implikasi Wanprestasi.

Bab III, Merupakan Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal yang menguraikan tentang Faktor Penyebab Wanprestasi Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal, Upaya Yang Dapat Ditempuh Dalam Penyelesaian Sewa Menyewa Lapangan Futsal, Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal di Kota Banda Aceh.

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran yang menguraikan tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA

A. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian

Dasar hukum mengenai perikatan diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berjudul tentang perikatan. Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian, diatur dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sedangkan menurut R. Subekti perjanjian itu adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.¹ Menurut Prodjodikoro bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perhubungan mengenai harta benda antara dua pihak, dimana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut. Menurut Setiawan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke-III, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 225

lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain.² Menurut Sudikmo Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah hukum atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu menimbulkan akibat hukum dan bila kesepakatan dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenai akibat hukum atau sanksi.³

Dalam membuat perjanjian tersebut maka didalamnya terkandung hak dan kewajiban dan hak serta kewajiban tersebut oleh para pihak telah diketahui dan mengenai hak serta kewajiban tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan sebagaimana pelaksanaan peraturan perundang-undangan, hal ini sesuai bunyi Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa

² Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-VI, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 77

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1990, hlm. 97

undangundang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam hal ini penulis setuju dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata. Untuk itu dalam penelitian ini digunakan kata “perjanjian” untuk mewakili kata-kata perjanjian atau kontrak.

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu :

1. Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.
2. Adanya subjek hukum. Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau rechteperson, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.

3. Adanya prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.
4. Di bidang harta kekayaan. Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”.

Untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan “untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan yang ditandai dengan perasaan rela atau ikhlas di antara para pihak pembuat perjanjian mengenai hal-hal yang dituangkan didalam isi perjanjian. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320. Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:⁴

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.

- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari.⁵

2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian.

Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh

⁴ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm.33

⁵ *Ibid*

hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagai mana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah:

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang berada dibawah pengampuan.
- c. Orang yang dilarang oleh undang-undang.

Pengertian tidak cakap hukum dibagi dalam 3 hal yaitu:

- a) Kriteria orang yang belum dewasa didalam KUH Perdata diatur didalam Pasal 330, di mana ditentukan : “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi perempuan. Orang-orang yang belum dewasa ini semua perbuatan hukumnya diwakili oleh orang tua atau walinya.
- b) Menurut Pasal 433 KUH Perdata, Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan dibawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa bole juga ditempatkan dibawah pengampuan karena keborosan. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu

menginsyafi tanggung jawabnya dan karena itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seorang yang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan dibawah pengampuan itu mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya.

- c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga memandang bahwa seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian yang dalam hal ini apabila ia berbuat harus didampingi oleh suaminya. Sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 yang ditujukan kepada ketua pengadilan negeri dan pengadilan tinggi diseluruh Indonesia, maka kedudukan seorang wanita yang telah bersuami itu diangkat kederajat yang sama dengan pria, karena untu mengadakan perbuatan hukum dan menghadap didepan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya. Dengan demikian maka sub. 3 dari Pasal 1330 KUH Perdata sekarang tidak berlaku lagi.
- d) Orang-orang yang undang-undang memperbolehkan atau melarangnya. Misalnya., menurut undang-undang Perseroan Terbatas (PT) yang dapat melakukan perbuatan hukum PT adalah Direktur. Seorang manajer dianggap tidak cakap mewakili perusahaan tempatnya bekerja jika tidak ada pemberian kuasa dari Direktur.

3. Suatu hal tertentu.

Sebagai syarat ketiga sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ialah suatu hal tertentu. Ketentuan untuk hal tertentu ini menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya.

Dalam membuat perjanjian antara para subyek hukum itu menyangkut mengenai objeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak.

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu

4. Suatu sebab yang halal.

Dalam pengertian ini pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.⁶

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang.

⁶ CST Kansil, *Modul Asas Hukum Perdata, Pradya paramita, Jakarta, 2000*, hlm 223.

Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentang dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁷

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:

- a) Perbuatan Pengguna kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
- b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- c) Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

⁷ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.34

Sementara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁸

Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:⁹

- a. Ada para pihak
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
- f. Ada syarat-syarat tertentu

B. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari 2 (dua) macam yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir.

a. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul lah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya perbedaan ini adalah

⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka, 2005, hlm.458

⁹ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, hlm.286

untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (levering) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak. Perjanjian obligatoir ada beberapa macam yaitu:

1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPerdara. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

2) Perjanjian timbal balik adalah

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian cuma-cuma yaitu suatu perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak tanpa adanya imbalan dari pihak lain.

Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah.

4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

5) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah harus dengan akte PPAT.

8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan dalam KUH Perdata Buku III Bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUH Perdata maupun dalam KUHD.

10) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam BW maupun KUHD. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli (gabungan sewa menyewa dan jual beli).

b. Perjanjian Non Obligatoir

Perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/memyerahkan sesuatu. Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam yaitu :

1) *Zakelijk Overeenkomst*

Zakelijk Overeenkomst adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

2) *Bevinds Overeenkomst*

Bevinds Overeenkomst adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

3) *Liberatoir Overeenkomst*

Liberatoir Overeenkomst adalah perjanjian di mana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang kepada B, kemudian B mengadakan perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

4) *Vaststelling Overeenkomst*

Vaststelling Overeenkomst adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).¹⁰

C. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestastie*," yang berarti ketidakpenuhan prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul dari

¹⁰ R. Soekardoo, Hukum Dagang Indonesia, Rajawali, Jakarta, 1982, hlm. 8

perjanjian maupun perikatan yang timbul berdasarkan undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, cidera janji, atau ketidakmampuan untuk memenuhi kewajibannya dalam perjanjian.¹¹

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.¹²

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹³

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

¹¹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60

¹² *Ibid*

¹³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74

Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi”.¹⁴

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1431 KUHPerduta maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1380 KUHPerduta.

Menurut Abdul R. Saliman menjelaskan bahwa wanprestasi merujuk kepada perilaku di mana seseorang tidak memenuhi atau mengabaikan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian antara kreditur dan debitur.¹⁵

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Wanprestasi adalah ketiadaan pencapaian yang diharapkan, dan pencapaian dalam sebuah kontrak merujuk pada kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.¹⁶

Menurut Pasal 1234 KUHPerduta, penggantian biaya, kerugian, dan bunga sebagai akibat dari ketidakpenuhan suatu perjanjian akan diwajibkan jika debitur, meskipun telah dianggap lalai, masih tetap tidak memenuhi perjanjian tersebut, atau jika apa yang harus diberikan atau dilakukan oleh debitur hanya dapat diberikan atau dilakukan setelah batas

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17

¹⁵ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004, hal 15

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974, hlm.17.

waktu yang telah ditentukan. Wanprestasi atau *breach of contract* memiliki asal kata dari bahasa Belanda, yang berarti "prestasi" yang buruk dari seorang debitur dalam melaksanakan suatu perjanjian. Wanprestasi merujuk pada pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi, ingkar janji, atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur, baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun melakukan sesuatu yang sebenarnya dilarang oleh perjanjian.¹⁷

Jika salah satu pihak tidak mematuhi atau tidak menjalankan isi perjanjian yang disepakati atau dibuat, maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat dijelaskan sebagai ketidakmampuan untuk memberikan prestasi sama sekali, keterlambatan dalam memberikan prestasi, atau memberikan prestasi yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan

¹⁷ Kristiane Paendong, Herts Taunamang, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Jurnal Lex Privatum Vol. 10 No. 3 (2022). Hlm. 4

yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi. Namun demikian, debitur tidak dapat secara serta merta dituduh melakukan wanprestasi harus ada pembuktian untuk hal tersebut, pihak yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk dapat mengajukan tangkisan-tangkisan atau pembelaan diri.

Timbulnya wanprestasi menimbulkan permasalahan yaitu:

- a) Bilamana seorang debitur dinyatakan wanprestasi dalam suatu perjanjian
- b) Apakah akibat yang ditimbulkan dengan terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian
- c) Bagaimana upaya yang dilakukan sehingga penyelesaian wanprestasi dapat memberi perlindungan bagi para pihak

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- 1) Pembatalan perjanjian;
- 2) Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi;
- 3) Pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.¹⁸

¹⁸Niru, Anita Sinaga, dan Nurlaly Darwis, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen Vol. 7 No. 2 2020, hlm. 44

Faktor waktu dalam suatu perjanjian memiliki peran yang sangat penting, karena kedua belah pihak umumnya ingin agar ketentuan perjanjian dapat dilaksanakan dengan segera. Penentuan waktu pelaksanaan perjanjian menjadi krusial untuk memastikan kapan setiap pihak berkewajiban untuk menepati janji atau melaksanakan perjanjian yang telah disepakati. Buku III KUH Perdata mengatur tentang wanprestasi, dan salah satu pasal yang mengatur hal tersebut adalah Pasal 1238 KUH Perdata: "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenisnya, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai karena lewatnya waktu yang ditentukan." Jika batas waktu tidak ditentukan, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur.¹⁹

Pasal 1243 KUH Perdata berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena ketidakpenuhan suatu perjanjian baru diwajibkan, jika pihak yang berutang, setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perjanjiannya, tetap tidak melaksanakannya, atau jika apa yang harus diberikan atau dilakukan olehnya hanya dapat diberikan atau dilakukan setelah tenggang waktu yang telah dilampauinya."²⁰

Tindakan wanprestasi berdampak pada timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar memberikan ganti rugi. Oleh karena itu, hukum berharap agar tidak ada satu

¹⁹Tuti Rastuti, *Aspek Hukum Perjanjian Asuransi*, Medpress Digital, Yogyakarta, 2016, hlm. 82.

²⁰Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm.1

pihak pun yang mengalami kerugian akibat tindakan wanprestasi tersebut.²¹

Bentuk-bentuk Wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a) Wanprestasi dalam bentuk tidak memenuhi prestasi sama sekali. Ini terjadi ketika debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi yang telah dijanjikan.
- b) Wanprestasi dalam bentuk memenuhi prestasi, namun tidak tepat waktu. Ketika debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka ini merupakan wanprestasi dalam bentuk ketidaktepatwaktuan.
- c) Wanprestasi dalam bentuk memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai atau keliru. Jika debitur memenuhi prestasi, namun dengan cara yang tidak sesuai atau keliru sehingga tidak dapat diperbaiki, maka ini juga dianggap sebagai wanprestasi.²²

D. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi

Penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi dapat melibatkan berbagai metode, tergantung pada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, ketentuan dalam kontrak, dan peraturan hukum yang berlaku di wilayah tertentu. Berikut beberapa metode umum untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi:

²¹ Encep Saefullah, dkk, *Buku Ajar Hukum Bisnis*, CV Bintang Semesta, Yogyakarta, 2022, hlm.154.

²² Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hlm. 45

1. **Negosiasi**

Negosiasi adalah metode yang paling umum digunakan dalam menyelesaikan sengketa. Pihak-pihak yang terlibat mencoba mencapai kesepakatan secara informal. Mereka berunding untuk mencari solusi yang dapat memuaskan semua pihak dan menghindari litigasi.

2. **Mediasi**

Dalam mediasi, seorang mediator yang netral dan terlatih berperan sebagai penengah antara pihak-pihak yang terlibat. Mediator membantu pihak-pihak tersebut mencapai kesepakatan. Mediasi umumnya lebih formal daripada negosiasi dan dapat diadakan di luar pengadilan.

3. **Arbitrase**

Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa yang lebih formal di mana seorang arbitrator atau panel arbitrator mengambil keputusan atas sengketa tersebut. Keputusan arbitrase bersifat mengikat dan dapat dijalankan sebagaimana putusan pengadilan.

4. **Proses Peradilan**

Jika pihak-pihak tidak dapat mencapai kesepakatan melalui negosiasi, mediasi, atau arbitrase, mereka dapat memilih untuk membawa sengketa ke pengadilan. Pengadilan akan memutuskan kasus dan memberikan keputusan hukum yang mengikat.

5. Penyelesaian Sengketa Online

Di era digital, beberapa platform online telah muncul untuk membantu dalam penyelesaian sengketa, terutama dalam kasus transaksi online. Ini dapat mencakup penyelesaian sengketa melalui platform e-commerce atau sistem penengah daring.

6. Klausul Penyelesaian Sengketa dalam Kontrak

Banyak kontrak jual beli mencakup klausul yang mengatur cara penyelesaian sengketa. Klausul semacam ini mungkin mengharuskan pihak-pihak untuk mengikuti mediasi atau arbitrase sebelum melibatkan pengadilan.

7. Badan Perlindungan Konsumen

Di beberapa kasus, badan perlindungan konsumen dapat membantu menyelesaikan sengketa antara konsumen dan penjual, terutama jika sengketa melibatkan pelanggaran terhadap undang-undang perlindungan konsumen.²³

E. Akibat Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa

²³ Margono, Suyud. *ADR, Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase: Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34

seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (*debitur*) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur. 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 diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:

- a) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c) Peralihan risiko.
- d) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat

membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

Akibat wanprestasi adalah sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, ataupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh, seorang debitur (si berutang) dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan sesuai kerugian (termasuk ganti rugi, bunga dan biaya perkaranya). meskipun demikian, debitur bisa saja membela diri dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*);
- 2) Kelalaian kreditur;
- 3) Kreditur telah melepaskan hak nya untuk menuntut ganti rugi.

Wanprestasi (lalai atau alpa) dapat timbul karen hal berikut:

- a) Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri;
- b) Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Debitur dapat di katakan telah melakukan wanprestasi jika dalam keadaan berikut:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali ;
2. Memenuhi prestasi,tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
4. Memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang di larang dalam perjanjian.

Pada umumnya wanprestasi baru terjadi jika debitur di nyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasi nya. dengan kata lain, wanprestasi ada jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di

luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. apabila dalam itu di luar kesalahannya atau karena keadaan mereka memaksa. apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, seorang kreditur harus memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. teguran ini disebut dengan *sommatie* (somasi).

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. 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 ditetapkan, 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 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 di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu: “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.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksisanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.

Wanprestasi menimbulkan akibat-akibat hukum. Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu:

- 1) Perikatan tetap ada;
- 2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur;
- 3) beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali jika ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. oleh karena itu, debitur tidak di benarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
- 4) jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi.²⁴

F. Implikasi Wanprestasi

Implikasi wanprestasi di Indonesia adalah konsekuensi hukum yang timbul ketika salah satu pihak dalam sebuah perjanjian tidak memenuhi kewajibannya. Di bawah hukum Indonesia, terdapat berbagai implikasi dan konsekuensi yang dapat terjadi dalam kasus wanprestasi. Berikut beberapa di antaranya:

²⁴ Beni Ahmad Saebani, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, hlm. 207

- a) Pembatalan Kontrak: Salah satu implikasi utama wanprestasi adalah kemungkinan pembatalan kontrak. Ini berarti kontrak dianggap tidak berlaku lagi, dan pihak-pihak yang terlibat diberi kembali hak, kewajiban, dan harta yang telah diberikan dalam rangka kontrak. Pembatalan ini dapat berlaku secara retrospektif, artinya kontrak dianggap tidak pernah ada.
- b) Ganti Rugi: Pihak yang mengalami kerugian akibat wanprestasi berpotensi memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi. Ganti rugi ini dapat mencakup pengembalian dana, pemulihan kerugian yang dialami, atau penggantian biaya-biaya yang dikeluarkan sebagai akibat wanprestasi.
- c) Pemenuhan Kewajiban: Dalam beberapa kasus, pengadilan atau arbitrase dapat memerintahkan pihak yang wanprestasi untuk memenuhi kontrak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Ini berarti pihak tersebut harus menyelesaikan kewajiban mereka sesuai dengan kontrak.
- d) Penghentian Kewajiban Masa Depan: Pihak yang mengalami wanprestasi juga dapat memutuskan untuk menghentikan kewajiban mereka di masa depan sesuai dengan kontrak. Ini berarti mereka tidak lagi harus melakukan pembayaran atau menjalankan kewajiban lain yang harus dilakukan berdasarkan kontrak.

- e) Sanksi Hukum: Beberapa kasus wanprestasi dapat menyebabkan sanksi hukum, terutama jika pelanggaran tersebut melibatkan tindakan ilegal atau melawan hukum.
- f) Penyelesaian Sengketa: Penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi dapat melibatkan mediasi, arbitrase, atau proses peradilan. Pihak-pihak yang terlibat dapat memilih salah satu dari metode ini untuk menyelesaikan sengketa.²⁵

²⁵ R. Tony Prayogo, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah*, 2016, hlm. 110

BAB III

WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAPANGAN FUTSAL

A. Bentuk Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal di Kota Banda Aceh

Berdasarkan data yang diperoleh dari tahun 2023 sampai dengan tahun 2024 jumlah wanprestasi yang terjadi dalam sewa menyewa lapangan futsal adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Data Wanprestasi Sewa Menyewa Lapangan Futsal

No	Tahun	Jumlah Wanprestasi
1	2023	6
2	2024	9

Sumber : Zero Futsal & Badminton Banda Aceh

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pda detik tercapainya sepakat mengenai unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi haanya untuk dipakai, dinikmati

kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Berdasarkan wawancara dengan Pemilik Lapangan Futsal, bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh melalui beberapa tahap, mulai dari negosiasi dan penawaran, penandatanganan perjanjian, pembayaran sewa, penggunaan lapangan sesuai kesepakatan, pemenuhan kewajiban masing-masing pihak.⁴¹

Tahapan-tahapan dalam pelaksanaan perjanjian sebagai berikut:⁴²

1. Negosiasi dan penawaran

Pihak penyewa mengajukan permintaan sewa lapangan futsal, lalu pihak pemilik lapangan memberikan penawaran harga, durasi sewa, dan fasilitas yang tersedia.

2. Penandatanganan perjanjian

Setelah terjadi kesepakatan, kedua belah pihak menandatangani perjanjian sewa menyewa yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing.

3. Pembayaran sewa

Pihak penyewa membayar biaya sewa sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian.

4. Penggunaan lapangan

Pihak penyewa menggunakan lapangan futsal sesuai dengan durasi dan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.

⁴¹ Mulyadi, Pemilik Lapangan, *Wawancara* Tanggal 5 Februari 2025 Jam 20.00 WIB

⁴² *Ibid*

5. Pemenuhan kewajiban

Perjanjian sewa menyewa ini dibuat secara tertulis untuk memberikan kepastian hukum dan sebagai bukti yang kuat.

Berdasarkan wawancara dengan Penyewa Lapangan, bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal yaitu negosiasi, pembayaran sewa, penggunaan lapangan, dan pemenuhan kewajiban.⁴³

Berdasarkan wawancara dengan Keuchik Gampong Lamcot, bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal yaitu pihak yang menyewakan menyerahkan lapangan futsal kepada pihak penyewa untuk digunakan sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati, selanjutnya pihak penyewa membayar biaya sewa sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.⁴⁴

Hamidi banta menyebutkan jika ada kesepakatan untuk membayar uang muka, maka pembayaran tersebut berfungsi sebagai jaminan dan pembatalan sewa mungkin akan mengakibatkan uang muka hangus. Selain itu hamidi banta juga mengatakan selama berlangsungnya sewa, pihak penyewa menggunakan lapangan futsal sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Pihak yang menyewakan bertanggung jawab untuk memastikan lapangan dalam kondisi layak dan aman.⁴⁵

⁴³ Reza dan Diki, Penyewa Lapangan, *Wawancara* Tanggal 6 Februari 2025 Jam 21.00 WIB

⁴⁴ Hamidi Banta, Geuchik Gampong Lamcot, *Wawancara* Tanggal 27 Januari 2025 Jam 20.00 WIB

⁴⁵ *Ibid*

B. Faktor Penyebab Wanprestasi Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal

Suatu perjanjian yang diciptakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya pasti memiliki sebuah hubungan hukum satu dengan yang lainnya. Pihak-pihak pada perjanjian merupakan subjek hukum selain badan hukum. Pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut mempunyai ikatan terhadap apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Penyewa dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya. Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah : keharusan atau kemestian bagi penyewa membayar ganti rugi (*schade vergoeding*). Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Sebab dengan tindakan penyewa dalam melaksanakan kewajiban tidak tepat waktu atau tak layak, jelas merupakan pelanggaran hak pemilik/yang menyewakan. Setiap pelanggaran hak orang lain, berarti merupakan perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatigedaad*.

Berdasarkan wawancara dengan Pemilik Lapangan Futsal, faktor penyebab wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lapangan futsal dapat terjadi karena berbagai faktor, baik dari pihak penyewa maupun pemilik lapangan. Faktor-faktor ini meliputi kelalaian,

kesalahan teknis, keadaan memaksa, dan pembatalan sepihak. Berikut beberapa faktor penyebab wanprestasi yaitu:⁴⁶

a. Faktor dari pihak penyewa

1. Keterlambatan dalam pembayaran

Penyewa yang tidak membayar uang sewa tepat waktu atau tidak membayar sama sekali merupakan bentuk wanprestasi.

2. Melanggar ketentuan perjanjian

Penyewa yang tidak mengikuti aturan yang berlaku di lapangan futsal, seperti aturan bermain atau aturan mengenai penggunaan fasilitas juga dapat dianggap wanprestasi.

3. Pembatalan sewa sepihak

Penyewa yang membatalkan sewa tanpa pemberitahuan atau tanpa alasan yang sah dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik lapangan, sehingga merupakan wanprestasi.

4. Keterlambatan dalam pengembalian lapangan

Jika penyewa tidak mengembalikan lapangan sesuai jadwal yang telah disepakati, ini dapat dianggap sebagai wanprestasi.

5. Melakukan kerusakan pada lapangan

Penyewa yang sengaja atau karena kelalaian merusak fasilitas lapangan, seperti peralatan atau lapangan itu sendiri, juga merupakan bentuk wanprestasi.

⁴⁶ Mulyadi, Pemilik Lapangan, *Wawancara* Tanggal 5 Februari 2025 Jam 20.00 WIB

b. Faktor dari pihak pemilik lapangan

1) Kelalaian karyawan

Jika karyawan pemilik lapangan, seperti yang bertugas mencatat waktu sewa, lalai sehingga menyebabkan kesalahan dalam pencatatan atau penanganan sewa.

2) Kesalahan teknis

Matinya lampu, kerusakan fasilitas lapangan, atau hal-hal teknis lainnya yang tidak bisa diatasi oleh pemilik lapangan juga dapat menyebabkan wanprestasi.

3) Pembatalan sewa sepihak

Pemilik lapangan yang membatalkan sewa yang sudah disepakati tanpa alasan yang sah juga merupakan bentuk wanprestasi.

4) Tidak menyediakan fasilitas sesuai perjanjian

Jika pemilik lapangan tidak menyediakan fasilitas yang telah disepakati dalam perjanjian, seperti peralatan atau fasilitas penunjang lainnya.

Berdasarkan wawancara dengan Keuchik Gampong Lamcot, faktor penyebab wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lapangan futsal karena adanya keadaan memaksa, seperti bencana alam atau kejadian luar biasa lainnya, namun dengan syarat bahwa keadaan tersebut tidak dapat diantisipasi oleh kedua belah pihak.⁴⁷

⁴⁷ Hamidi Banta, Geuchik Gampong Lamcot, *Wawancara* Tanggal 27 Januari 2025 Jam 20.00 WIB

Hamidi banta menjelaskan, keterlambatan dalam pembayaran, melanggar ketentuan perjanjian, pembatalan sewa sepihak, keterlambatan dalam pengembalian lapangan dan melakukan kerusakan pada lapangan merupakan faktor penyebab terjadinya wanprestasi.

Selain itu, faktor penyebab terjadinya wanprestasi bisa juga dilihat dari pemilik lapangan yaitu kelalaian karyawan, kesalahan teknis, dan tidak menyediakan fasilitas sesuai perjanjian.⁴⁸

Faktor penyebab terjadinya wanprestasi di dalam perjanjian sewa menyewa lapangan futsal yang sering terjadi adalah penyewa tidak mengindahkan peraturan baku yang telah diterapkan oleh pemilik lapangan futsal, misalnya bersandar di jaring pembatas lapangan sehingga dapat merusak jaring tersebut, memakai sepatu yang tidak diperuntuhkan untuk bermain futsal, sehingga rumput akan cepat rusak, meludah di dalam lapangan, tidak cukup anggota pemain, sehingga melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak.

C. Upaya Yang Dapat Ditempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal

Berdasarkan dengan apa yang telah dikemukakan bahwa timbulnya hak dan kewajiban disebabkan karena adanya suatu hubungan hukum antara para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dalam hal ini perjanjian sewa menyewa lapangan futsal. Pelaksanaan hak dan kewajiban antara para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus

⁴⁸ Hamidi Banta, Geuchik Gampong Lamcot, *Wawancara* Tanggal 27 Januari 2025 Jam 20.00 WIB

dilaksanakan dengan itikad baik yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku di dalam Undang-Undang dan ketertiban Umum.

Adanya hubungan hukum yang ditimbulkan dengan adanya perikatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian juga mempunyai akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Didalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal antara pihak pemilik lapangan dengan pihak penyewa juga berjalan tidak sebagaimana mestinya. Dimana dalam hal ini pemilik lapangan futsal tidak memberikan waktu sewa yang sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya. Hal ini disebabkan oleh petugas yang bertanggung jawab dalam pencatatan waktu sewa lapangan futsal.

Dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapangan futsal, upaya yang dapat ditempuh meliputi:⁴⁹

1) Negosiasi dan musyawarah

Upaya pertama dan paling umum adalah dengan melakukan negosiasi atau musyawarah antara pemilik lapangan futsal dan penyewa. Dalam negosiasi, kedua belah pihak dapat mencari solusi yang saling menguntungkan, seperti penundaan pembayaran, penurunan harga, atau perubahan jadwal sewa.

⁴⁹ Hamidi Banta, Geuchik Gampong Lamcot, *Wawancara* Tanggal 27 Januari 2025
Jam 20.00 WIB

2) Mediasi

Jika negosiasi tidak berhasil, mediasi dapat dilakukan. Mediasi melibatkan seorang pihak ketiga yang netral untuk membantu kedua belah pihak mencapai kesepakatan. Mediasi seringkali lebih efektif dari pada pengadilan karena dapat menjalin hubungan yang baik antara kedua belah pihak.

3) Pengajuan gugatan ke pengadilan

Jika negosiasi dan mediasi gagal, maka penyewa atau pemilik lapangan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan dapat dilakukan untuk memaksa pihak yang lalai untuk memenuhi kewajibannya, membayar ganti rugi, atau pembatalan perjanjian.

Dalam keadaan normal perjanjian dapat dilakukan sebagaimana mestinya tanpa gangguan dan halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian lancar atau tidak terhalang sehingga tidak menimbulkan tuntutan dari salah satu pihak. Dalam hal tidak terlaksananya perjanjian sebagaimana mestinya, terhadap kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam perjanjian yang diadakan oleh para pihak inilah yang disebut dengan wanprestasi.

Dalam realita kontrak atau perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut sering disalahgunakan oleh konsumen. Artinya, konsumen sering melakukan pelanggaran pelanggaran dalam pemakaian lapangan futsal. Pelanggaran yang sering dilakukan konsumen tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pengelola lapangan futsal itu sendiri. Untuk menghindari terjadinya kerugian tersebut, maka pihak pengelola dapat mengupayakan suatu

hal bagi penyelesaian pelanggaran pemakaian lapangan futsal yang dilakukan oleh konsumen.⁵⁰

Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak penyewa lapangan futsal sebagai pihak yang dirugikan dalam hal ini tentu menuntut ganti kerugian yang disebabkan karena kelalaian pemilik lapangan futsal dalam memberikan waktu sewa yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam hal ini penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu secara kekeluargaan atau musyawarah mufakat, sebab dengan menggunakan cara seperti ini penyelesaian dapat dilakukan dengan baik tanpa adanya masalah yang berkelanjutan diantara kedua belah pihak. Apabila cara kekeluargaan atau musyawarah mufakat ditolak oleh pemilik lapangan futsal, maka pihak penyewa dapat menuntut atau menggugat pihak pemilik lapangan futsal untuk memberikan ganti rugi di pengadilan atau melalui keputusan pengadilan apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan dengan cara kekeluargaan atau musyawarah.⁵¹

Selain itu, terdapat ketidaksesuaian setelah pelaksanaan perjanjian, terutama ketika penyewa lapangan bersikap kurang profesional. Hal ini menyebabkan kerugian dan perselisihan antara penyewa lapangan dan pemilik lapangan. Oleh karena itu, perlu adanya standar nominal yang

⁵⁰ Hamidi Banta, Geuchik Gampong Lamcot, *Wawancara* Tanggal 27 Januari 2025
Jam 20.00 WIB

⁵¹ Hamidi Banta, Geuchik Gampong Lamcot, *Wawancara* Tanggal 27 Januari 2025
Jam 20.00 WIB

konkret dan jelas terkait aturan dari sewa menyewa lapangan untuk menghindari ketidaksesuaian.

Hamidi banta juga menjelaskan Peninjauan Kembali Perjanjian para pihak untuk memastikan ketentuan-ketentuan yang mungkin menjadi sumber sengketa diperjelas atau dimodifikasi. Pembaruan perjanjian dapat mencakup ketentuan-ketentuan yang lebih rinci atau mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif.

Penting untuk dicatat bahwa penyelesaian sengketa yang dipilih harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian asli. Oleh karena itu, perjanjian sebaiknya dirancang dengan cermat dan memuat klausa-klausa yang jelas terkait penyelesaian sengketa, agar pihak-pihak dapat mengatasi sengketa dengan efektif dan sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku.⁵²

Penyewa lapangan berhak untuk menerima pengembalian uang yang telah ia bayarkan ke pemilik lapangan dengan cara mencicil kembali dengan memberikan perpanjangan waktu untuk pelunasan cicilan yang telah dibayarkan.

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum.

⁵² Hamidi Banta, Geuchik Gampong Lamcot, *Wawancara* Tanggal 27 Januari 2025 Jam 20.00 WIB

Namun dalam perjanjian sewa menyewa lapangan futsal antara pihak pemilik lapangan futsal dan pihak penyewa sampai saat ini diselesaikan kedua belah pihak dengan cara musyawarah atau kekeluargaan dan belum pernah diajukan penyelesaiannya sampai pada tingkat pengadilan karena untuk kemudahan dan kebaikan masing-masing pihak dan menjaga hubungan baik antara pihak pemilik lapangan futsal dengan pihak penyewa.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh melalui beberapa tahap yaitu negosiasi dan penawaran, penandatanganan perjanjian, pembayaran sewa, penggunaan lapangan sesuai kesepakatan, pemenuhan kewajiban masing-masing pihak.
2. Faktor penyebab wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal adalah keterlambatan dalam pembayaran, melanggar ketentuan perjanjian, pembatalan sewa sepihak, keterlambatan dalam pengembalian lapangan dan melakukan kerusakan pada lapangan.
3. Upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapangan futsal dengan melakukan negosiasi dan musyawarah, mediasi, dan pengajuan gugatan ke pengadilan.

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada pemilik lapangan agar dapat membuat perjanjian secara tertulis agar dapat mengetahui mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak.
2. Diharapkan kepada pemilik lapangan untuk dapat memperjelas peraturan pada lapangan futsal agar tidak ada pihak yang dirugikan.
3. Diharapkan kepada para pihak agar dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa perjanjian dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007
- Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Beni Ahmad Saebani, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2016
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka, 2005
- Encep Saefullah, dkk, *Buku Ajar Hukum Bisnis*, CV Bintang Semesta, Yogyakarta, 2022
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Pres, Yogyakarta, 2017
- Kansil CST, *Modul Asas Hukum Perdata, Pradya paramita, Jakarta, 2000*
- Margono, Suyud. ADR, *Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase: Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000
- Maryati, *Mengenal Olahraga Futsal*, Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2012
- Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011
- Salim. H.S, *Hukum Kontrak*, Cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- , *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke-VI, Putra A Bardin, Bandung, 1999

- Simanjuntak P.N.H, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015
- Subekti R, *Aneka Perjanjian*, cet-8, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989
- , *Hukum perjanjian*, cet-12, PT. Intermasa, Jakarta, 1990
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1990
- Sumantoro, *Hukum Ekonomi*, Cet-1, UI-PRESS, Jakarta, 1986
- Soekardoo. R, *Hukum Dagang Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1982
- Tuti Rastuti, *Aspek Hukum Perjanjian Asuransi*, Medpress Digital, Yogyakarta, 2016
- Tony Prayogo. R, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah*, 2016
- Wahyu Kuncoro NM, *97 Risiko Tansaksi Jual Beli Properti*, Penebar Swadaya Grup, Jakarta, 2015
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI, Sumur, Bandung, 1974
- Yahya Harahap M, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

C. Jurnal/Internet

Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*, Jurnal Lex Privatum Vol. 10 No. 3, 2022

Niru, Anita Sinaga, dan Nurlaly Darwis, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen Vol. 7 No. 2 2020

LAMPIRAN



Foto bersama Mulyadi, Pemilik Lapangan, *Wawancara* Tanggal 5 Februari 2025
Jam 20.00 WIB



Foto bersama Reza dan Diki, Penyewa Lapangan, *Wawancara* Tanggal 6 Februari 2025 Jam 21.00 WIB

