

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN SEWA
MENYEWA DAN WANPRESTASI**

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”.²⁴ Sedangkan menurut beberapa ahli, definisi perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Subekti, memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Menurut KRMT Tirtodiningrat, memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.
- c. Menurut Djumadi, memberikan definisi Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁵

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan

²⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313 KUHPerdata

²⁵ Taufik Hidayat Lubis, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jurnal sosial dan ekonomi Volume 2 Issue 3, 2022, hal. 182

suatu hal. Dari peristiwa tersebut akan timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

2. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdota menentukan untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Maksudnya adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

- b. Cakap untuk membuat perjanjian;

Dalam Pasal 1330 KUHPerdota menentukan setiap orang cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap seperti orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

- c. Mengenai suatu hal tertentu;

Hal ini diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdota yang menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”²⁶

d. Suatu sebab yang halal.

Maksudnya adalah hal-hal yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kesusilaan dan dengan ketertiban umum.

Menurut Subekti dalam syarat sah perjanjian, dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.²⁷

Dalam hal syarat objektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Artinya: dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tiada dasar untuk saling menuntut didepan hakim. Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void* atau batal demi hukum.

²⁶ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1332 KUHPerdota

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian cet-19*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal. 7

Dalam hal syarat subjektif, jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan (*vernietigbaar*). Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinan) secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian, nasib sesuatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak yang mentaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable* (dalam bahasa Inggris) atau *verbietigbaar* (bahasa Belanda).²⁸

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur perjanjian menurut Suryati dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata dikelompokkan menjadi 3 unsur yaitu :

a. Unsur *essensialia*

Unsur *essensialia* adalah unsur-unsur yang selalu ada didalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin ada, misalnya: dalam perjanjian jual beli, harga dan barang merupakan unsur *essensialia*, bentuk tertentu merupakan syarat esensialia dari perjanjian formal.

²⁸ *Ibid.*, hal. 20

b. Unsur *naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Disini hal tersebut oleh Undang-undang diatur sebagai hukum yang menambah/*anvullendrecht/regelend*. Unsur tersebut dianggap dikehendaki oleh para pihak, misal: kewajiban penjual untuk menjamin cacat tersembunyi (Pasal 1491 KUHPerdara), penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 KUHPerdara) dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *accidentalia*.

Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur hal tersebut. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misal: didalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.²⁹

4. Perjanjian Tertulis Dan Tidak Tertulis

a. Perjanjian Tertulis

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan tidak tertulis. Terdapat tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:³⁰

²⁹ Suryati, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Suluh Media, 2017), hal. 137.

³⁰ H.S Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019, Cet. 5), hal. 42-43.

- 1) Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- 3) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Ada fungsi akta notariel (*autentik*), yaitu:³¹

- 1) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
- 2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
- 3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

b. Perjanjian Tidak Tertulis

Perjanjian tidak tertulis atau lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Biasanya perjanjian lisan banyak digunakan dalam kegiatan bisnis. Perjanjian lisan pada umumnya diterapkan hanya dengan menggunakan suatu ucapan oleh para pihak. Penggunaan perjanjian lisan juga biasanya dilakukan tanpa disadari oleh para pelaku bisnis, contohnya dalam perdagangan buah apel antara penjual dan pembeli yang terjadi di pasar tradisional dimana setelah melalui proses tawar menawar, tercipta kesepakatan mengenai harga apel beserta pelaksanaan penyerahan apel oleh penjual kepada pembeli serta pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual. Pada

³¹ *Ibid.*, hal. 43.

proses perdagangan buah apel tersebut tidak menggunakan perjanjian tertulis. Harga yang disepakati tidak dituangkan dalam perjanjian secara tertulis melainkan cukup dengan ucapan saja, serta pelaksanaan penyerahan dan pembayaran buah apel tidak menggunakan perjanjian secara tertulis sebagai dasar hukumnya.

Perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau perjanjian lisan pada umumnya cenderung dianggap sebagai perjanjian yang lemah mengingat perjanjian lisan lebih susah untuk dibuktikan karena mudah untuk disangkal oleh pihak yang berjanji jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang klausulnya tertulis dengan jelas dan disertai tanda tangan para pihak sebagai tanda terjadinya kesepakatan, walaupun pada faktanya perjanjian tertulis juga bisa diingkari oleh para pihak seperti misalnya salah satu pihak tidak mengakui atau menyangkal telah menandatangani suatu perjanjian ataupun salah satu pihak merasa dirinya dalam keadaan terpaksa atau khilaf menandatangani perjanjian.³²

5. Subjek Dan Objek Perjanjian

Istilah subjek hukum berasal dari terjemahan *rechtssubject* (Belanda) atau *law of subject* (Inggris). Pada umumnya *rechtssubject* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban.³³ Menurut C.S.T Kansil, yang dimaksud

³² I Wayan Agus Vijayantera, *Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, 2020, hal. 118.

³³ www.npslawoffice.com/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa-secara-umum-dan-pengaturannya-dalam-kuhperdata/ Diakses Pada Tanggal 25 Oktober 2022.

dengan subjek hukum ialah siapa yang dapat mempunyai hak dan cakap untuk bertindak di dalam hukum, atau dengan kata lain siapa yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak.

Subjek hukum mempunyai peranan yang penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum itulah nantinya yang dapat mempunyai kewenangan hukum. Dalam hukum perdata, subjek hukum dibagi menjadi dua, yaitu orang (*Natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*rechts persoon*).

Manusia (*Natuurlijke Person*), yaitu manusia sama dengan orang karena manusia mempunyai hak-hak subjektif dan kewenangan hukum. Pengertian secara yuridis, terdapat dua alasan yang menyebutkan manusia sebagai subyek hukum, yaitu:

- a. Manusia mempunyai hak-hak subjektif.
- b. Kewenangan hukum, dalam hal ini kewenangan hukum berarti, kecakapan untuk menjadi subyek hukum, yaitu sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Setiap manusia adalah sebagai subjek hukum dan pendukung hak serta kewajiban. Tidak setiap manusia (orang) wenang berbuat atau bertindak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya. Untuk wenang berbuat atau bertindak melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya dibutuhkan adanya syarat kecakapan. Syarat-syarat seseorang yang cakap hukum, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berusia 21 tahun dan atau sudah kawin.

Badan hukum (*rechts persoon*) merupakan badan-badan atau perkumpulan. Subekti berpendapat bahwa badan hukum pada pokoknya adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti manusia, seperti memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat atau menggugat di depan hakim. Di Indonesia badan hukum mendapatkan statusnya sebagai badan hukum melalui pengakuan.

Pada dasarnya badan hukum sama dengan manusia, yaitu sama-sama sebagai subyek hukum, kecuali dengan tegas ditentukan oleh Undang-Undang sebagai pengecualian. Badan hukum dapat dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan manusia disebabkan karena:

1. Badan hukum itu mempunyai kekayaan sendiri
2. Sebagai pendukung hak dan kewajiban
3. Dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan
4. Ikut serta dalam lalu lintas hukum bias melakukan jual beli
5. Mempunyai tujuan dan kepentingan.

Menurut Dudu Duswara M. menjelaskan: Objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum. Objek hukum dapat juga disebut hak atau benda yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki subjek hukum.

Hak dibedakan menjadi dua, yaitu hak mutlak (*absolut*) dan hak nisbi (*relatif*). Hak mutlak adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang guna

melakukan suatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya siapapun wajib menghormati hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud hak nisbi adalah suatu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk menuntut agar orang lain memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Benda dibedakan menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak.

Yang termasuk kategori benda bergerak dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- a. Benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani;
- b. Benda yang dapat dipindahkan, contoh meja, kursi;
- c. Benda bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan

Sedangkan yang termasuk kategori benda tidak bergerak pun dibedakan lagi menjadi tiga pula, yaitu:

- a. Benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah;
- b. Benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar. kaca, alat percetakan yang ditempatkan di gedung;
- c. Benda tidak bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, hak numpang, hak usaha.

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan.

6. Asas Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian mengenal beberapa asas yang menjadi dasar berkehendak bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian, yaitu :

- a. Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
- b. Asas *Fakta Sunt Servanda*, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.
- c. Asas *konsensual*, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
- d. Asas itikad baik, asas ini terdapat dalam Pasal 1338 (3) KUHPerdara, disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian; dan (2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.

e. Asas kepribadian, Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terikat dalam perjanjian. Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri meminta ditetapkannya suatu janji atas nama diri sendiri. Selain itu diatur pula dalam pasal

1340 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberikan keuntungan bagi pihak ketiga, selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317 KUHPerdara. Oleh karena itu, perjanjian hanya mengikat para pihak yang memuatnya dan tidak mengikat pihak ketiga.

Disamping kelima asas itu, didalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17-19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan 8 asas hukum perikatan nasional yaitu:³⁴

- a. Asas kepercayaan. Asas ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.
- b. Asas persamaan hakum. Asas dimana subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban

³⁴ H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 13-14.

yang sama didepan hukum. mereka tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum berbeda warna kulit, agama, dan ras.

- c. Asas keseimbangan. Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.
- d. Asas kepastian hukum. perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.
- e. Asas moral. Asas ini terlibat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaakwaarneming* yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

f. Asas kepatutan. Asas ini dituangkan dalam pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian.

g. Asas kebiasaan. Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

h. Asas perlindungan, asas ini mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur, karena pihak debitur berada dipihak yang lemah.

Asas-asas tersebut muncul secara langsung apabila suatu perjanjian sudah disepakati, dan kedua belah pihak terikat dengan perjanjian atau kontrak tersebut.

7. Macam-Macam Perjanjian

Dalam Pasal 1319 KUHPerdata disebutkan dua macam perjanjian menurut namanya yaitu perjanjian bernama (*nominaat*), dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bernama (*nominaat*) adalah perjanjian yang dikenal dalam KUHPerdata. Yang termasuk dalam perjanjian bernama adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian, dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian yang timbul, tumbuh, dan

berkembang dalam masyarakat. Jenis perjanjian ini belum dikenal dalam KUHPerduta. Yang termasuk dalam kontrak *innominaat* adalah leasing, beli sewa, franchise, kontrak rahim, joint venture, kontrak karya, keagenan, production sharing, dan lain-lainnya.³⁵

Selain perjanjian bernama dan tidak bernama kemudian dalam praktek ada perjanjian campuran sebagai perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang, tetapi dalam prakteknya mempunyai nama sendiri yang unsur-unsurnya mirip atau sama dengan unsur-unsur beberapa perjanjian bernama yang terjalin satu sedemikian rupa sehingga perjanjian yang demikian tidak dapat dipisahkan sebagai perjanjian yang berdiri sendiri. Misalnya: perjanjian indekos, hutang piutang disertai perjanjian kuasa masang Hak Tanggungan.³⁶

8. Berakhirnya perjanjian

Suatu perjanjian baru akan berakhir apabila segala perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut telah hapus seluruhnya, berakhirnya perikatan tidak dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian dengan sendirinya mengakibatkan berakhirnya perikatan, dengan berakhirnya suatu perjanjian maka perikatan-perikatan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut secara otomatis menjadi hapus.

³⁵ *Ibid.*, hal. 28.

³⁶ Suryati, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta : Suluh Media, 2017), hal. 145.

Dalam Pasal 1381 KUH Perdata dapat diketahui bahwa ada sepuluh alasan yang mengakibatkan hapusnya perikatan, yaitu :

a. Pembayaran;

Berakhirnya suatu kontrak/ perjanjian karena pembayaran diatur dalam Pasal 1381- 1403 KUHPperdata. Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Pembayaran ini dilakukan dalam bentuk uang maupun barang. Sedangkan pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa.

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan (*Konsignasi*);

Konsignasi diatur dalam Pasal 1404-1412 KUHPperdata, yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar hutangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

c. Pembaharuan utang (*Novasi*);

Pembaharuan utang diatur dalam Pasal 1413-1424 KUHPperdata. Pembaruan Utang adalah persetujuan, dimana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan ditempat yang asli. Dalam KUHPperdata tidak hanya dititikberatkan pada penggantian objek perjanjian yang lama daripada

perjanjian baru. Tetapi juga penggantian subjek perjanjian, baik debitur dan kreditur lama kepada debitur dan kreditur baru.

d. Perjumpaan utang atau kompensasi;

Perjumpaan utang diatur dalam Pasal 1425-1435 KUHPerdara. Yang diartikan dengan Perjumpaan utang adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur. Kompensasi ini dapat terjadi berdasar demi hukum atau atas permintaan kedua belah pihak.

e. Pencampuran utang;

Percampuran utang diatur dalam Pasal 1436-1437 KUHPerdara. Percampuran utang adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan kreditur menjadi satu. Terdapat dua cara terjadinya percampuran utang, dengan jalan penerusan hak dengan alas hak umum dan dengan jalan penerusan hak di bawah alas hak khusus

f. Pembebasan utang;

Pembebasan utang diatur dalam Pasal 1438-1443 KUHPerdara. Pembebasan Utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari perutangannya. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang yaitu dengan cuma-cuma dan prestasi dari debitur.

g. Musnahnya barang yang terutang;

Musnahnya barang yang terutang diatur dalam Pasal 1444-1445 KUHPerdara, yaitu perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya

barang tertentu yang menjadi prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada debitur. Terdapat dua syarat yaitu musnahnya barang tersebut bukan karena kelalaian debitur dan debitur belum lalai menyerahkan kepada kreditur.

h. Batal/pembatalan;

Kebatalan atau pembatalan diatur dalam Pasal 1446-1456 KUHPerdota. Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak yaitu adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan, tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang, dan adanya cacat kehendak. Cacat kehendak yaitu berupa kesalahan, penipuan, paksaan dan penyalahgunaan keadaan dalam membuat perjanjian

i. Berlakunya suatu syarat batal;

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (diatur dalam Bab 1 Pasal 1265 KUHPerdota). Biasanya syarat pembatalan ini berlaku pada perjanjian timbal balik.

j. Lewatnya waktu (*Daluawarsa*).

Jangka waktu berakhirnya kontrak tidak ada yang sama antara satu dengan yang lainnya. Ada yang singkat dan ada juga yang lama. Penentuan jangka waktu kontrak ini adalah kesepakatan antara kedua belah pihak. Penentuan jangka waktu ini dimaksudkan bahwa salah satu

pihak tidak perlu memberitahukan tentang berakhirnya kontrak, karena para pihak telah mengetahui waktu kontrak berakhir.³⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan membayar suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUHPerdara).³⁸ Perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu. Adapun pengertian perjanjian sewa menyewa menurut para ahli adalah sebagai berikut:

Menurut M.Yahya Harahap “Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.”³⁹

³⁷ Kevin Danilo, Berakhirnya Suatu Kontrak atau Perjanjian, <https://psbhunila.org/2020/09/23/berakhirnya-suatu-kontrak-atau-perjanjian/>, Diakses pada 27 November 2022.

³⁸ H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 58.

³⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220.

Menurut Simanjuntak, perjanjian sewa adalah, suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya (penyewa) untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu barang yang telah disanggupi pihak tersebut. Semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat disewakan.⁴⁰

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa.⁴¹

Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Disini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan

⁴⁰ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok – pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal. 358.

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian Cet-19*, (Jakarta: Intermedia, 2002), hal. 90

sewa-menyewa. Dari uraian diatas, terdapat unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.⁴²

2. Pengertian Sewa Menyewa Kios

Sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang.⁴³ Menurut Wirjono Projodikoro, sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁴⁴

Peraturan tentang sewa menyewa termuat dalam Bab Ketujuh dari buku III KUHPerdara yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa,

⁴² H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 59.

⁴³ KBBI, 2018. Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI, (Online, diakses tanggal 28 November 2022).

⁴⁴ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1991), hal.190.

mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa.

Kios merupakan tempat permanen atau semi permanen yang digunakan untuk melakukan aktivitas perdagangan. Masyarakat atau pedagang yang ingin berdagang/berjualan dikawasan perdagangan seperti halnya pasar harus menyewa kios dengan izin dari Dinas Pasar serta membayar retibusi. Oleh sebab itu, dari hubungan tersebut maka akan timbul suatu perikatan berupa perjanjian sewa menyewa dalam bentuk kios.

KUHPerdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Dalam perjanjian tertulis yaitu yang berhubungan dengan sewa-menyewa kios dapat dijadikan alat bukti, bila perjanjian sewa-menyewa kios tanpa adanya perjanjian tertulis yang biasanya umum dilaksanakan apabila mempunyai saudara sebagai pihak yang menyewakan atau pun si penyewa telah mengenal si pemilik kios tentu hal ini menimbulkan masalah hukum walaupun kata sepakat telah terjadi dengan memberikan pembayaran untuk menyewa kios. Sesungguhnya perjanjian lisan dalam sewa-menyewa kios sangat sulit dibuktikan bahwa telah terjadi hubungan hukum di karenakan bukti tertulis kepada kedua belah pihak tidak ada.

Dalam perjanjian sewa-menyewa kios khususnya untuk benda sewaan pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu sewa kecuali apabila sipenyewa dapat membuktikan bahwa kesalahan terjadi bukan karena si penyewa. Dalam hal pembayaran uang sewa kios merupakan kewajiban si penyewa Pasal 1560 butir 2 KUHPerdota. Pihak penyewa kios wajib membayar uang sewa pada waktu yang ditentukan. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara periodik atau sekaligus bergantung pada sifat perjanjian sewa kios seperti sewa harian, bulanan, dan tahunan. Menurut Pasal 1569 KUHPerdota jika terjadi perselisihan mengenai jumlah sewa dalam sewa-menyewa kios yang tidak tertulis yang sudah berjalan tidak ada tanda pembayaran, pihak yang menyewakan kios harus percaya atas sumpah dari ucapan penyewa. Penyewa kios harus mengembalikan keadaan kios seperti semula saat sewa kios berakhir kecuali apa yang telah musnah atau berkurang nilainya karena ketentuan atau karena peristiwa yang tidak dapat dihindarkan (Pasal 1562 KUHPerdota). Adapun di dalam KUHPerdota jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi). Dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa) dapat digugat secara perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdota yaitu “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus

diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”⁴⁵

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios

a. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

1) Hak Pemilik Kios

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan.

2) Kewajiban Pemilik Kios

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara);
- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara);
- c) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1150 ayat (3) KUHPerdara);
- d) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 15501 KUHPerdara);
- e) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

⁴⁵ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243 KUHPerdara

b. Hak Dan Kewajiban Pihak Penyewa

1) Hak Penyewa Kios

Hak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik.

2) Kewajiban Penyewa Kios

- a) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaan sendiri;
- b) Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).⁴⁶

C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang berarti prestasi buruk. Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada sebuah perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia dikatakan wanprestasi (kelalaian). Beberapa pengertian tentang wanprestasi menurut para ahli:

Menurut Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang

⁴⁶ H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 61.

harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.⁴⁷

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut semestinya.⁴⁸

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhi tapi tidak seperti yang dijanjikan dari seorang debitor dalam suatu perjanjian yang dibuatnya dengan kreditor. Seorang debitor, baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan peringatan (somasi) oleh kreditor atau juru sita. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitur) agar memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi tersebut minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditor atau juru sita. Apabila somasi tidak diindahkan maka kreditor berhak membawa persoalan itu ke Pengadilan. Dan pengadilanlah yang memutuskan, apakah debitor wanprestasi atau tidak.⁴⁹

⁴⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung, Sumur 1999), hal. 17.

⁴⁸ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, cet-2*, (Bandung, Alumni, 1986), hal. 60.

⁴⁹ Irzan, *Azas Azas Hukum Perdata Suatu Pengantar Bagian Kedua*, (Jakarta: LPU-UNAS, 2019), hal. 510.

Dalam Pasal 1238 KUHPerdata, Somasi dibedakan dalam beberapa bentuk yaitu:

1. Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan

secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut "*exploit juru sita*"

2. Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

3. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

2. Bentuk Wanprestasi

Terdapat tiga bentuk wanprestasi, sebagaimana dikemukakan berikut ini sebagai berikut :

- a. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dengan perkataan lain, terlambat melakukan prestasi, artinya meskipun prestasi dilakukan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan dalam perikatan. prestasi yang demikian itu disebut kelalalaian.
- b. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan. Hal semacam ini disebabkan karena:

1) Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah musnah;

2) Prestasi kemudian sudah tidak berguna lagi, karena saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting.

Contohnya, pesanan gaun pengantin untuk dipakai pada waktu perkawinan, apabila tidak diserahkan pada waktu sebelum perkawinan, maka penyerahan kemudian tidak mempunyai arti lagi.

c. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana semestinya. Contohnya, prestasi mengenai penyerahan suatu barang dengan kualitas nomor 1, namun yang diserahkan adalah kualitas barang dengan nomor 2.

Perlu ditegaskan tentang “tidak dapat atau tidak sempurna memenuhi suatu perikatan tidak selamanya merupakan suatu wanprestasi”, kecuali memenuhi dua unsur yaitu adanya peringatan (*aanmaning* atau somasi) dan unsur jika prestasi tidak dapat dilaksanakan karena adanya *overmacht*.⁵⁰

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Menurut Salim H.S terdapat 4 (empat) akibat hukum dalam wanprestasi, yaitu sebagai berikut:⁵¹

⁵⁰ I Ketut Oka Septiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 19-20.

⁵¹ H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 99.

a. Perikatan tetap ada. Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara)

c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara.

4. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut:

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur
- b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai dengan ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUHPerdara)
- c. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (*Arrest Hoge Raad 1 November 1918*)

- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur.

Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.

Didalam hukum kontrak Amerika, sanksi utama terhadap *Breach of contract* adalah pembayaran *compensation* (ganti rugi), yang terdiri atas *costs* (biaya) dan *damages* (ganti rugi), serta tuntutan pembatalan perjanjian (*rescission*).

Akibat kelalaian kreditur yang dapat dipertanggungjawabkan, yaitu:

- a. Debitur berada dalam keadaan memaksa;
- b. Beban risiko beralih untuk kerugian kreditur, dan dengan demikian debitur hanya bertanggungjawab atas wanprestasi dalam hal ada kesengajaan atau kesalahan besar lainnya;
- c. Kreditur tetap diwajibkan memberikan prestasi balasan (Pasal 1602 KUHPerduta).

Dalam hukum *Common Law*, jika terjadi wanprestasi maka kreditur dapat menggugat debitur untuk membayar ganti rugi (*damages*), dan bukan pemenuhan prestasi (*performance*). Akan tetapi dalam perkembangannya, adanya kebutuhan akan gugatan pemenuhan prestasi yang lebih umum, akhirnya dimungkinkan berdasarkan *equity*, disamping *legal remedy* (ganti rugi), dan *equitable remedy* (pemenuhan prestasi). Disamping kedua gugatan tersebut, dalam hukum Anglo-Amerika tidak dibutuhkan suatu gugatan khusus untuk pembubaran karena dapat dilakukan *repudiation* (penolakan kontrak sejauh dimungkinkan) tanpa campur tangan hakim

(dalam Djasadin Saragih 1993:18). Tidak setiap wanprestasi menimbulkan hak membubarkan perjanjian karena terbatas pada pelanggaran (*breach*) yang berat (*substansial*).⁵²

5. Ganti Rugi Akibat Wanprestasi

Terdapat dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang dimulai dari Pasal 124 KUHPerdara sampai Pasal 1252 KUHPerdara. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.⁵³

Ganti rugi yang disebabkan karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur. Mengenai ganti rugi yang dituntut, undang-undang dalam Pasal 1248 KUHPerdara menyebutkan unsur-unsurnya berupa :

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak, misalnya biaya cetak iklan, sewa gedung, dll.
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

⁵² *Ibid.*, hal. 100

⁵³ H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 100.

- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Di dalam Pasal 1249 KUHPerdara ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan karena wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ganti rugi materiil, dan ganti rugi immateriil. Kerugian materiil adalah suatu kerugian yang diderita kreditur dalam bentuk uang/kekayaan/benda. Sedangkan kerugian immateriil adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang.⁵⁴



⁵⁴ *Ibid.*, hal.101.