

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu dampak pembangunan pertanian adalah perubahan perilaku petani. Para petani yang pada awalnya mengelola pertanian karena kebiasaan dan hanya berpikir untuk memenuhi kebutuhannya sendiri (petani naluri) lambat laun berubah menjadi petani yang menyerap teknologi baru, menuju kemajuan. Petani menjadi lebih layak secara ekonomi dalam menjalankan usaha pertaniannya dan pada akhirnya menjadi lebih komersial. Jika hal ini juga didukung dengan akses yang baik terhadap wilayah tersebut, maka lahan pertanian tersebut akan semakin diminati oleh masyarakat. Dengan meningkatnya permintaan akan tanah, pola kepemilikan berubah dan harga tanah pun meningkat. Adanya produk-produk yang bernilai ekonomi tinggi turut mempengaruhi tren tersebut. Menyadari kemungkinan keuntungan yang besar dari pemeliharaan lahan, para petani akan berusaha menguasai lahan yang dapat dilakukan dengan cara membeli atau menyewa. Pada saat yang sama, sistem sewa juga akan berkembang.

Dalam kamus besar Bahasa Indonesia pengertian sewa adalah pemakaian objek dengan membayar uang dan menyewa adalah memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa. Sedangkan Sewa-menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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 pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Dengan demikian, sewa-menyewa mengikat pada waktu tercapainya kata sepakat mengenai dua unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak pertama adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati manfaatnya oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak kedua ini adalah membayar harga sewa. Maka barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti dalam jual beli, hanya untuk dipakai, dinikmati manfaatnya. Dengan demikian, maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Namun, peraturan mengenai persewaan sudah diatur dalam bab ketujuh buku III Burgerlijk Wetboek Voor Indonesia disingkat B.W atau disebut dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan berlaku terhadap semua jenis kontrak sewa, yang berkaitan dengan semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang dipergunakannya dalam jangka waktu tertentu serta mereka yang tidak menggunakan waktu tertentu, karena “waktu tertentu” tidak persyaratan mutlak perjanjian sewa.

Pada hakikatnya suatu perjanjian atau kontrak merupakan suatu hal yang harus dihormati oleh para pihak, hal ini ditegaskan oleh salah satu asas hukum kontrak yaitu asas *Pacta sunt servanda*. Asas *Pacta sunt servanda* menyatakan bahwa perjanjian para pihak mengikat menurut hukum kepada para pihak dalam perjanjian itu. Selain itu, terdapat asas itikad baik dalam hukum kontrak. Asas itikad baik menekankan bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian, para pihak harus benar-benar melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan perjanjian. Jadi dalam suatu

perjanjian ada prestasi.

Prestasi adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur atau pihak penyewa yang tertulis dalam suatu kontrak atau perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Apabila pihak penyewa tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah dituangkan dalam surat perjanjian tersebut, maka pihak penyewa dapat dikatakan wanprestasi. Bila perjanjian itu telah dilaksanakan maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut yakni pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa dan pihak penyewa berkewajiban membayar sejumlah uang sewa yang sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditentukan¹.

Dalam menjalankan perjanjian sewa-menyewa sawah tidak selamanya berjalan lancar, tentu akan ada saatnya dimana pihak-pihak tersebut tidak memenuhi isi dari perjanjian atau disebut dengan wanprestasi baik yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian maupun keadaan memaksa, maka harus ada bentuk pertanggung jawaban dari pihak-pihak yang melakukan wanprestasi.

Pihak-pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa mempunyai resiko. Menurut Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam sewa-menyewa

¹ Muhammad Gary Gagarin Akbar dan Zarisnov Arafat, Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang Dari Ancaman Pidana, *Jurnal Justisi Hukum* ISSN 2528-2638 Volume 2, No. 1, September 2017, hlm. 5.

resiko mengenai barang yang disewakan dipikul oleh si pemilik barang yaitu pihak yang menyewakan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksud dalam kontrak. Dalam perjanjian sewa-menyewa pasti akan timbul masalah jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, tidak dapat melakukan kewajiban dikarenakan wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan.²

Wanprestasi menimbulkan akibat yang memaksa pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang melakukan pelanggaran, oleh karena itu dalam undang-undang terdapat upaya penyelesaian secara hukum untuk memulihkannya dan juga perlu dijelaskan faktor-faktor penyebab terjadinya pelanggaran tersebut. Dengan begitu, diharapkan tidak ada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi.

Semakin berkembangnya usaha sewa-menyewa tanah di daerah Karawang khususnya di Kelurahan Mekarjati, sering menimbulkan suatu permasalahan terutama antara pihak yang menyewakan sawah dengan pihak penyewa. Dimana terdapat beberapa pihak yang melakukan sewa-menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati sudah melakukan perjanjian di bawah tangan dan disepakati oleh para pihak tetapi terdapat satu pihak sering mengabaikan perjanjian tersebut. Oleh karena itu penting untuk para pihak mengetahui bagaimana membuat suatu perjanjian sewa-menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati sebagai salah satu langkah awal guna mencegah

² Dirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Jogjakarta, 1985, hlm 41

terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan yang dapat merugikan para pihak. Salah satu contoh hal yang mungkin saja bisa terjadi yakni salah satu pihak tidak bisa memenuhi isi dari perjanjian atau mengingkari perjanjian dan konsekuensi hukum terhadap sewamenyewa sawah yang wanprestasi.

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu yang mengkaji, antara lain:

1. Muchsin, Fakultas Hukum Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta, Penelitian Skripsi Tahun 2006 dengan judul:

“WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUANGAN PERKANTORAN DI GEDUNG PATRA JASA JAKARTA”.

Penelitian ini memaparkan tentang persyaratan yang harus dipenuhi agar perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat, ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prosedur hak serta kewajiban para pihak, wanprestasi serta penyelesaian dari perselisih yang timbul.

2. Ivan Arsyad Yuniarso, fakultas hukum universitas islam indonesia yogyakarta, penelitian skripsi tahun 2009 yang berjudul

“WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH KAS DESA PADA PEMERINTAH DESA SENDANGA DI KECAMATAN MILATI KABUPATEN SLEMAN”

Penelitian ini bersifat yuridis normatif dan bertujuan untuk mengetahui faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi, serta upaya-upaya apa yang dilakukan oleh Pemerintahan Desa Sendangdi Kecamatan Milati Kabupaten

Sleman untuk melindungi kepentingannya terhadap kerugian akibat PT. Mataram Bhumi Perkasa melakukan wanprestasi.

Penelitian Muchsin menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia dan wanprestasi berupa tidak melakukan pembayaran hutang jatuh tempo oleh PT. Cipta Piranti Intrasarana telah dibuat surat peringatan dan cara penyelesaian dari wanprestasi tersebut. Penelitian Ivan Arsyad Yuniarso dilakukan pada tanah milik kas desa, dimana hasil penelitian menyatakan bahwa faktor terjadinya wanprestasi adalah sampai dengan perpanjangan perjanjian berakhir, PT. Mataram Bhumi Perkasa tidak membayar uang sewa sama sekali maka yang memberikan persetujuan bahwa perjanjian kontrak telah berakhir, PT. Mataram Bhumi Perkasa dinyatakan telah lalai. Sedangkan penelitian penulis jelas berbeda dengan kedua penelitian tersebut, dimana peneliti meneliti wanprestasi pada sewa menyewa yang dilakukan di tanah sawah hak milik pribadi di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang.

Berkaitan dengan uraian dalam latar belakang yang telah dijelaskan tersebut maka penulis mengangkat masalah tersebut ke dalam judul karya ilmiah yaitu **“Konsekuensi Hukum Terhadap Sewa-Menyewa Yang Wanprestasi Ditinjau Dari Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”**

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan memperhatikan pokok-pokok gagasan di atas, maka yang menjadi permasalahan utama dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja bentuk wanprestasi yang timbul dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang?
2. Bagaimana konsekuensi hukum dalam perjanjian sewa-menyewa sawah apabila ada pihak yang melakukan wanprestasi di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang Kabupaten Karawang?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang.
2. Untuk mengetahui konsekuensi hukum pada perjanjian sewa-menyewa sawah apabila ada pihak yang melakukan wanprestasi di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian dapat bermanfaat sebagai dasar pengembangan ilmu pengetahuan bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang Kabupaten Karawang yang sering terjadi masalah wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

1. Sebagai dasar pengembangan pengetahuan hukum bagi penulis, khususnya mengenai konsekuensi hukum apabila sewa-menyewa sawah terjadi wanprestasi di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang.
2. Sebagai bahan informasi bagi pihak yang memperlakukan sewa-menyewa sawah, khususnya masyarakat Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang.
3. Sebagai salah satu syarat dalam pemenuhan pembuatan skripsi di Universitas Buana Perjuangan Karawang.

1.5. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia merupakan negara hukum tercermin pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.”³ Penjelasan UUD 1945 menjabarkan Negara Indonesia berdasarkan Hukum (*Rechtstaat*) bukan negara kekuasaan (*Machtstaat*). Maka dari itu sebagai negara hukum, hukum menempati kedudukan yang sangat penting dalam mengatur segala aspek kehidupan bermasyarakat.

³ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

Setiap perkataan dan perbuatan seseorang yang mewakili pelaksanaan hak dan kewajibannya disebut subjek hukum. Tidak hanya orang perseorangan yang dapat disebut subjek hukum, termasuk juga badan hukum (*recht people*). Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa setiap orang, baik warga negara maupun warga negara asing, merupakan subyek hak, mempunyai hak dan kewajiban sebagai landasan dalam melakukan perbuatan hukum, termasuk menandatangani perjanjian dengan pihak asing. Setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum. Namun tindakan tersebut harus didukung oleh otoritas hukum yang lazim disebut *rechtsbekwaamheid* (yurisdiksi hukum) dan *rechtsbevoegdheid* (otoritas hukum). Tiap-tiap subjek hukum mempunyai kesanggupan hukum untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti mengadakan perjanjian, perkawinan dan menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, orang itu dianggap mempunyai kesanggupan hukum.

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa: "*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*". Sedangkan menurut Subekti "*Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal.*"⁴ Menurut R. Setiawan "*Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu*

⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1

orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”⁵

Merujuk definisi diatas disimpulkan pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum dengan setidaknya dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya. Syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan 4 (empat) syarat, yaitu :

- a. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian dinyatakan dalam bentuk kesediaan untuk mengadakan perjanjian, atau dengan kata lain adanya kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian. Perjanjian harus dibuat secara bebas meskipun syarat-syarat perjanjian itu sudah dianggap terpenuhi, bisa saja terjadi kekhilafan bila telah dibuat perjanjian yang hakekatnya bukan perjanjian, jika kedua belah pihak yakin menginginkan kesamaan tetapi tidak.⁶
- b. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tapi telah melakukan perkawinan, tidak termasuk orang-orang dalam gangguan jiwa atau pemboros yang karena itu pengalihan diputuskan berada di bawah pengampuan dan seorang perempuan yang bersuami. Menurut Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang dimaksud cakap

⁵R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2007, hlm. 49

⁶A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 9

adalah mereka yang telah mencapai umur 18 tahun atau belum berumur 18 tahun tetapi telah pernah kawin. Mengenai perempuan yang bersuami menurut Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengenai hak dan kedudukan yang seimbang dengan suami, yang dapat disimpulkan bahwa seorang istri cakap hukum, sehingga dapat bebas melakukan perbuatan hukum.

- c. Hal tertentu. Sesuatu yang setidaknya-tidaknya mempunyai arti, jenis atau golongan benda dalam perjanjian telah ditentukan, yang dimaksud dengan benda disini adalah apa yang wajib atas debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.
- d. Sebab halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dalam hukum perjanjian dikenal lima asas yaitu:

- a. Asas Konsensual

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perikatan berasal dari bahasa latin "*Consensus*" yang berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak dari terciptanya kesepakatan. Asas konsensualisme dapat disimpulkan melalui Pasal 1320 Ayat (1) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah terdapat kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak, akan melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut kontrak

tersebut telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban untuk para pihak dalam memenuhi kontrak tersebut.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang temaktub dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan : “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Perjanjian yang disebut, juga mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya sebuah Undang-Undang yang dapat diartikan bahwa para pihak harus tunduk pada perjanjian yang telah mereka buat, sama seperti mereka tunduk pada Ketentuan Undang-Undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Mengikatnya perjanjian asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan : “*Segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak, yang tersirat pula ajaran asas kekuatan mengikat yang dikenal juga adagium “*Pacta sunt servanda*” yang berarti janji yang mengikat.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini dimuat dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, asas yang mengajarkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus benar-benar mempunyai maksud untuk mentaati dan memenuhi perjanjian dengan sebaik-baiknya. Menurut Subekti, pengertian Itikad baik dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subjektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (pengertian objektif), itikad baik dalam pelaksanaan kontrak adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk para pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah disepakati dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.

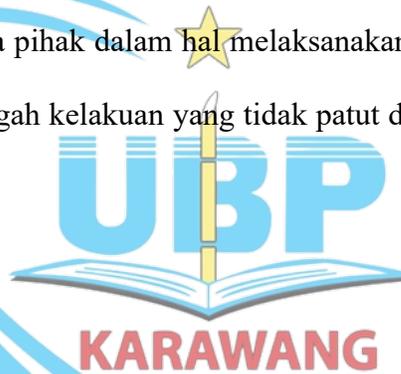
e. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.

f. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

g. Asas Kepatutan



Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

h. 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. Diatur dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1313 KUHPerdata, menerangkan bahwa *“Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”*.

Perbuatan yang disebutkan pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan perjanjian hanya mungkin terjadi apabila ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk lisan, ataupun tindakan secara fisik, dan bukan bentuk pikiran semata.

Sewa-menyewa adalah bentuk perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (perhatikan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).⁷

Para pihak yang terlibat perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan objek kepada pihak penyewa,

⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 1990, hlm 449

sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Sedangkan objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan yang menyewa. Hak dan kewajiban tersebut diantaranya sebagai berikut:

a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut (perhatikan Pasal 1551-1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata):

- 1) Barang yang disewakan harus diserahkan dalam keadaan baik;
- 2) Barang yang disewakan harus terus dijaga baik, apabila rusak wajib diperbaiki (apabila hal tersebut menjadi tanggung jawabnya);
- 3) Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlaku perjanjian sewa menyewa; dan
- 4) Menanggung segala kekurangan pada benda yang disewakan, yaitu kekurangan-kekurangan yang dapat menghalang-halangi pemakaian benda itu, walaupun sejak berlakunya perjanjian itu tidak mengetahui adanya kekurangan atau cacat tersebut.

b. Hak dan Kewajiban Penyewa

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut (perhatikan Pasal 1560-1566 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) :

- 1) Membayar sewa tepat waktu;
- 2) Tidak mengubah tujuan penyewaan barang;
- 3) Ganti rugi apabila kerugian disebabkan oleh penyewa atau orang yang menempati rumah kontrakan;
- 4) Mengembalikan barang sewaan sesuai dengan segala syarat pada akhir perjanjian;
- 5) Merawat barang yang disewa dengan penuh tanggung jawab; dan
- 6) Dilarang menyewakan benda sewaan kepada orang lain. Jika hal ini ditetapkan dan syarat-syaratnya tidak dipatuhi, kontrak dapat diakhiri dan penyewa dapat dituntut atas kerusakan dan kerugian.

Dalam suatu perikatan terdapat dua pihak, pihak pertama adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, yang dinamakan kreditur, selanjutnya pihak kedua dinamakan debitur. Tuntutan itu di dalam hukum disebut sebagai “Prestasi”. Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi tersebut dapat berupa :

- a. Menyerahkan atau memberikan suatu barang;
- b. Melakukan suatu perbuatan;
- c. Tidak melakukan suatu perbuatan⁸.

⁸Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Menurut Burght, pihak yang dirugikan karena wanprestasi dapat menuntut sesuatuyang lain disamping pembatalan yaitu pemenuhan perikatan, ganti rugi atau pemenuhan perikatan ditambah ganti rugi. Untuk menetapkan akibat-akibat tidak dipenuhinya perikatan, perlu diketahui terlebih dahulu pihak yang lalai memenuhi perikatan tersebut. Seorang debitur yang lalai, yang melakukan wanprestasi jugadapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat tersebut.

Tidak terpenuhinya perikatan diakibatkan kelalaian debitur atau sebagai akibat situasi dan kondisi yang resikonya ada pada debitur dapat berakibat pada beberapa hal. Akibat yang ditimbulkan oleh wanprestasi, yaitu :

- (1) Debitur yang wanprestasi harus membayar ganti rugi sesuai ketentuan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- (2) Bebas resiko bergeser ke arah kerugian debitur.
- (3) Jika perkiraan timbul dari suatu persetujuan timbal balik, maka krediturdapat membebaskan diri dari kewajiban melakukan kontraprestasi (hal-hal yang harus dilakukan seseorang atau kelompok terhadap prestasi yang sudah diberikan oleh pihak lain sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat) melalui pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya 57 kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan 2 (dua) hal yaitu:⁹

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sadar tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
- b. Karena keadaan kahar (*Overmacht, Force majeure*), keadaan diluar kemampuan debitur, artinya debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan seorang debitur lalai melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi ada 3 (tiga) kejadian, yaitu:¹⁰

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian. Debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang telah disepakati atau apa yang telah ditentukan undang-undang, tetapi tidak sesuai menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau kualitas yang ditetapkan undang-undang.

⁹ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2014, hlm. 177

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 20

- c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Debitur memenuhi prestasinya lebih dari waktu yang telah ditetapkan, Untuk mengetahui debitur itu melakukan wanprestasi perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu, atau untuk melakukan sesuatu, pihak-pihak menentukan atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi oleh debitur.

1.6. Metode Penelitian

Penelitian bersifat ilmiah karena menerapkan metode penelitian dalam setiap kegiatannya. Metode dalam penelitian disebut sebagai metodologi. Metode penelitian merupakan unsur yang wajib dimiliki dalam kegiatan penelitian. Metode penelitian digunakan untuk mengetahui keaslian penelitian. Metode penelitian merupakan suatu cara kerja untuk dapat memahami pokok bahasan ilmu yang bersangkutan. Dalam penyusunan skripsi, penulis akan menggunakan metode kualitatif sebagai berikut :

a. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Pendekatan bersifat yuridis yang mempergunakan data primer adalah untuk menganalisis konsekuensi hukum atas terjadinya wanprestasi sewa-menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati.

b. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*) dengan cara deskriptif eksplanatif, untuk menelaah dan menemukan fakta-fakta hukum secara holistik, dan mengkaji secara sistematis pengaturan nasional dan kebijakan pemerintah daerah yang berkenaan dengan kegiatan masyarakat Kelurahan Mekarjati dalam sewa-menyewa sawah. Dengan rinci menjabarkan dan menemukan fakta-fakta hukum berkenaan dengan adanya wanprestasi pada kegiatan sewa-menyewa sawah di Kelurahan Mekarjati Kabupaten Karawang.

c. Tahapan Penelitian

Penelitian ini melalui tahap penelitian lapangan. Tahap penelitian lapangan dilakukan dengan menggunakan data primer, yang diperoleh dari:

a. Sumber data primer

Sumber data primer terdiri dari para pihak yang terkait langsung dengan wawancara di lapangan, sehingga permasalahan yang diteliti dapat diperoleh di lokasi penelitian, yakni wawancara dengan masyarakat kelurahan mekarjati dan yang memiliki atau yang menyewakan tanah sawah.

b. Data Sekunder

Data sekunder digunakan dalam rangka melengkapi dan mendukung sumber data primer, meliputi perundang-undangan seperti KUHPerdara, artikel, buku-buku, dan kepustakaan.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat seperti: Norma atau kaidah dasar, yaitu pembukaan Undang-Undang Dasar 1945; Peraturan dasar, yakni batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945 ketetapan-ketetapan Majelis Permusyawaratan rakyat; Perundang-undangan yang berkaitan dengan konsumen.
- 2) Bahan hukum skunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: rancangan Undang-Undang, penelitian terdahulu, dan sebagainya
- 3) Bahan hukum tersier, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan skunder. Contohnya kamus, Ensiklopedia, dan seterusnya.

d. Teknik Pengumpulan Data

- 1) Wawancara (*interview*)

Wawancara atau *interview*, suatu proses tanya jawab lisan di mana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik, yang satu dapat melihat muka dan mendengarkan, yang lainnya mendengarkan dan menulis informasi yang langsung tentang data sosial yang baik yang terpendang maupun bermanfaat, atau sebuah dialog yang dilakukan pewawancara untuk memperoleh informasi dari sepuluh responden. Wawancara yang digunakan dalam penelitian dilaksanakan dengan beberapa instrumen pertanyaan, tidak menutup kemungkinan muncul pertanyaan baru yang ada hubungan dengan permasalahan, dengan ini

peneliti ingin mendapatkan informasi untuk menjawab masalah penelitian yang tidak dapat diperoleh dengan teknik pengumpulan data lain. Wawancara ini dianggap efektif karena langsung bertemu dengan para pihak yang sedang menjalankan perjanjian sewa-menyewa sawah.

2) Observasi

Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti melalui pengamatan lapangan secara langsung terhadap objek yang diteliti. Dalam metode observasi, peneliti menyadari kemungkinan menggunakan sumber selain sumber manusia seperti dokumen dan arsip untuk melengkapi data yang diperoleh. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi langsung serta merapkan jenis observasi partisipasi pasif dimana peneliti datang ke tempat kegiatan pihak yang diamati, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatannya.

e. Analisis Data

Data yang diperoleh berupa data primer dan data sekunder yang dikelompokkan serta disusun secara sistematis. Selanjutnya data tersebut dianalisis kualitatif dengan menggunakan pendekatan induktif yaitu menarik kesimpulan berasal dari data yang diperoleh data penelitian lapangan yang dilakukan dengan wawancara, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum. Berdasarkan analisis tersebut selanjutnya diuraikan secara

sistematis sehingga yang pada akhirnya diperoleh solusi dari permasalahan penelitian.

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode logika hukum Induktif yaitucara mempelajari sesuatu yang bertolak dari hal-hal atau peristiwakhusus untuk menentukan hukum yang umum¹¹. Induksi merupakan cara berpikir dimana ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umumdari berbagai kasus yang bersifat individual. Penalaran secara induktif dimulai denganmengemukakan pernyataan-pernyataan yang mempunyai ruang lingkup yang khas danterbatas dalam menyusun argumentasi yang diakhiri dengan pernyataan yang bersifatumum.

1.7. Lokasi Penelitian

Penulis memilih lokasi penelitian di

- 1) Kelurahan Mekarjati, Kabupaten Karawang;
- 2) Pengadilan Negeri Karawang
- 3) Perpustakaan Universitas Buana Perjuangan Karawang.

1.8. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada skripsi ini disusun berdasarkan pedoman penulisan yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat tentang latar belakang permasalahan yang menguraikan hal-hal yang menjadi dasar pertimbangan dibuatnya tulisan ini. Dalam bab ini juga dapat dibaca pokok permasalahan,

¹¹ W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2006, hlm. 444

tujuan penelitian, tinjauan pustaka, kerangka berfikir, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini penulis membahas ruang lingkup materi serta landasan teori yang berkenaan tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, sewa-menyewa, wanprestasi

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG KONSEKUENSI HUKUM TERHADAP SEWA-MENYEWAWA YANG WANPRESTASI DITINJAU DARI PASAL 1548 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Bab ini memuat gambaran umum tentang konsekuensi hukum terhadap sewa-menyewa yang wanprestasi ditinjau dari pasal 1548 kitab undang-undang hukum perdata

BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang penguraian dan pembahasan dari rumusan masalah dan apa yang menjadi masalah yakni membahas tentang bentuk wanprestasi dan konsekuensi hukum apabila perjanjian sewa terdapat pihak yang melakukan wanprestasi di Kelurahan Mekarjati

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran yang merupakan hasil;
kajian dari rumasan masalah

