

PENYELESAIAN WANPRESTASI YANG TERJADI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUKO DI DOYO KABUPATEN JAYAPURA

SETTLEMENT OF BREACH OF PERFORMANCE THAT OCCURRED IN THE RENTAL AGREEMENT FOR RENTING A SHOPHOUSE IN DOYO, JAYAPURA REGENCY

Stevano Wetni Hisage^{1*}, Liani Sari², Irsan³

^{1,2,3}Universitas Yapis Papua

***Email Correspondence: stefanowetni2@gmail.com**

Abstract

The implementation of the shophouse rental agreement in Doyo, Jayapura Regency is generally carried out privately, so the private deed is made without a notary. Usually this deed is made because the parties do not want the hassle and already have mutual trust in each other. In a rental agreement, the rights and obligations of each party concerned arise which must be fulfilled for the implementation of a legally valid agreement. The settlement of default that occurs between the shophouse owner and the shophouse tenant in the rental agreement in Doyo, Jayapura Regency by issuing a warning or in the form of a written warning to remind them to pay the remaining rental price, where the warning is a notification or statement from the creditor to the debtor containing provisions that the creditor requires immediate fulfillment of performance or within a period as specified in the notification and settlement through mediation with family channels, where the application of this mediation principle is generally carried out outside the court.

Keywords: Settlement, Default, Lease Agreement, Shophouse, Doyo, Jayapura Regency.

Abstrak

Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah toko di Doyo Kabupaten Jayapura itu pada umumnya dilakukan dibawah tangan maka akta dibawah tangan tersebut dibuat tidak dihadapan notaris. Biasanya akta ini dibuat karena para pihak tidak mau repot dan sudah saling memiliki kepercayaan satu sama lain. Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bersakutan yang harus dipenuhi untuk terlaksanakannya perjanjian yang sah menurut hukum. Penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara pemilik ruko dengan penyewa ruko dalam perjanjian sewa menyewa di Doyo Kabupaten Jayapura dengan cara memberikan somasi atau berupa teguran tertulis untuk mengingatkan membayar sisa dari pembayaran harga sewa, dimana somasi merupakan pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut dan penyelesaian melalui mediasi dengan jalur kekeluargaan, dimana penerapan prinsip mediasi ini umumnya dilakukan di luar pengadilan.

Kata Kunci: Penyelesaian, Wanprestasi; Perjanjian Sewa Menyewa, Ruko, Doyo Kabupaten Jayapura.

PENDAHULUAN

Di daerah Doyo Sentani, terdapat banyak ruko. Doyo merupakan salah satu bagian dari distrik Sentani, yang merupakan pusat pemerintahan dan juga pusat aktivitas ekonomi di Kabupaten Jayapura. Pertumbuhan ruko di Doyo, Sentani, sejalan dengan perkembangan daerah tersebut sebagai pusat bisnis dan perdagangan, Beberapa alasan mengapa banyak

ruko di Doyo Sentani:

a) Pusat Pertumbuhan Ekonomi:

Doyo menjadi salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Jayapura, sehingga banyak pelaku usaha yang memilih membuka bisnis di daerah ini, yang tercermin dari banyaknya ruko.

b) Aksesibilitas:

Lokasi Doyo yang strategis, dekat dengan bandara dan pusat kota Jayapura, membuatnya menjadi lokasi yang menarik bagi para pengusaha untuk mendirikan ruko.

c) Kepadatan Penduduk:

Wilayah Doyo memiliki tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi, sehingga permintaan akan berbagai jenis barang dan jasa juga meningkat, mendorong pertumbuhan bisnis ruko.

d) Pembangunan Infrastruktur:

Pembangunan infrastruktur yang terus dilakukan di Doyo, seperti jalan dan fasilitas umum, juga turut mendukung pertumbuhan jumlah ruko.

Membangun ruko untuk disewakan kepada pelaku usaha dagang menjadi peluang investasi dan bisnis yang semakin populer bagi orang-orang yang memiliki tanah atau rumah berlokasi strategis. Situasi seperti ini memerlukan dibuatnya perjanjian sewa menyewa. Karena menyewa ruko dapat menguntungkan baik pemilik ruko maupun penyewa, maka perjanjian sewa ruko sering kali dilakukan oleh para pihak. Ruko yang disewa memberikan kepuasan bagi penyewa, sedangkan pemilik ruko mendapatkan keuntungan dari pembayaran sewa yang dilakukan penyewa.

Oleh karena permintaan akan ruko yang tinggi dan lokasinya dinilai strategis bagi para pelaku usaha tersebut. Membangun ruko khusus untuk disewakan telah menarik minat para pelaku usaha atau masyarakat umum. Setelah para pihak yang mengadakan perjanjian yaitu penyewa dan pemilik ruko mencapai kesepakatan, maka berlakulah perjanjian sewa menyewa ruko. Praktek perjanjian sewa menyewa yang terjadi di daerah Doyo Sentani terhadap pemilik ruko maupun penyewa ruko umumnya menggunakan perjanjian lisan sehingga banyak menimbulkan persoalan bagi kedua belah pihak, kurangnya pemahaman masyarakat dan kurangnya pengetahuan terhadap aturan hukum yang berlaku saat ini menjadi salah satu faktornya. Namun kadangkala didalam perjanjian ini sering dijumpai salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi sehingga hal ini lah yang menjadi hambatan dalam perjanjian.

METODE

Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris, yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum dan terlebih pada pengumpulan data lapangan yang ada di lokasi penelitian yang terkait dengan masalah yang diteliti dan penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan, mempelajari, dan menguji data kepustakaan untuk menemukan doktrin-doktrin atau azas-azas dalam ilmu hukum, terlebih pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya tentang penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa Ruko di Doyo Kabupaten Jayapura.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Doyo Kabupaten Jayapura

Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah toko di Doyo Kabupaten Jayapura itu pada umumnya dilakukan dibawah tangan maka akta dibawah tangan tersebut dibuat tidak

dihadapan notaris. Biasanya akta ini dibuat karena para pihak tidak mau repot dan sudah saling memiliki kepercayaan satu sama lain. Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak, sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang telah disetujui untuk dilakukan. Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bersakutan yang harus dipenuhi untuk terlaksanannya perjanjian yang sah menurut hukum (Satrio, J., 1999).

a) Hak dan kewajiban penyewa

Hak penyewa harus memungut uang sewa yang telah ditentukan sebelumnya, dan kewajibannya adalah sebagai berikut (lihat Pasal 1551-1552 KUH Perdata):

- 1) Barang sewaan harus dikirim utuh,
- 2) Barang yang disewakan harus disimpan dengan baik, dan barang yang rusak harus diperbaiki (jika itu tanggung jawabnya),
- 3) Selama sewa masih berlaku, harap pastikan bahwa penyewa dapat menggunakan dan menggunakan barang yang disewakan dengan aman,
- 4) Melakukan semua cacat pada objek yang disewakan, yaitu cacat yang dapat mencegah penggunaan objek, bahkan sejak perjanjian diberlakukan, dia belum mengetahui cacat atau cacat tersebut.

b) Hak dan kewajiban penyewa

Hak penyewa adalah menerima barang sewaan dalam kondisi baik, dan kewajibannya adalah sebagai berikut (perhatikan Pasal 1560-1566 KUH Perdata):

- 1) Bayar uang sewa pada waktu yang ditentukan;
- 2) Jangan mengubah tujuan barang yang disewakan;
- 3) Ganti rugi atas kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri atau orang yang tinggal di rumah kontrakan;
- 4) Setelah masa sewa berakhir, kembalikan barang yang disewakan dalam segala hal;
- 5) Menjaga barang yang disewa sebagai pemilik yang bertanggung jawab;
- 6) Anda tidak memiliki hak untuk menyewakan barang yang disewakan kepada orang lain lagi. Jika ini ditentukan dan peraturan ini dilanggar, perjanjian dapat dibubarkan dan gugatan dapat diajukan terhadap penyewa untuk kompensasi, kerugian dan bunga.

Dalam Pasal Perjanjian sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdata 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. Mengenai sewa-menyewa dari bangunan dan sebagainya, persoalannya harus tunduk kepada ketentuan KUHPerdata yang dalam Pasal 1551 ditetapkan bahwa : Pemilik yang menyewakan benda itu harus menyerahkan kepada penyewa dalam keadaan baik dan terpelihara. Dalam hal ini bilamana ternyata benda yang disewakan itu berada dalam kekurangan, maka penyewa dapat melakukan perbaikan terhadap benda yang disewakannya itu, Dengan ketentuan bahwa biayanya akan diperhitungkan kepada pemberi sewa.

Unsur esensial dari sewa-menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata adalah kenikmatan atau manfaat, uang sewa, dan jangka waktu. Bentuk perlindungan hukum suatu perjanjian sewa menyewa diatur dalam Undang-undang KUHPerdata. Ketentuan tentang sewa menyewa diatur dalam KUHPerdata yang selanjutnya akan ditulis KUHPerdata, yaitu di dalam Buku ketiga Bab VII mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Berdasarkan uraian diatas, ketika perjanjian akan dilaksanakan maka

pada kedua belah pihak, baik pemilik ruko maupun penyewa ruko melekat hak-hak dan kewajiban-kewajiban itu. Dan apabila pada kenyataan pihak yang satu yaitu penyewa ruko tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang lainnya yaitu pemilik ruko dapat menuntut haknya untuk mengganti kerugian atau menuntut melaksanakan perjanjian, ataupun kedua-duanya.

B. Penyelesaian Wanprestasi Yang Terjadi Antara Pemilik Ruko Dengan Penyewa Ruko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Di Doyo Kabupaten Jayapura

Penyelesaian sengketa atau perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak yaitu terdapat dalam surat perjanjian sewa menyewa ruko yang telah disepakati yang menyatakan bahwa “Apabila terjadi suatu perselisihan diantara pihak pertama dan pihak kedua, maka keduanya harus menyepakatinya secara mediasi terlebih dahulu. Jika tidak dapat kesepakatan, maka pihak yang keberatan secara hukum diperbolehkan untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku”. Terkait hal tersebut sudah jelas bagaimana cara penyelesaian sengketa atau perselisihan yang akan ditempuh oleh kedua belah pihak.

Upaya penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Doyo Kabupaten Jayapura adalah kasus antara Bapak Andi selaku Pemilik Ruko dengan Bapak Rudi selaku penyewa ruko terkait pembayaran sisa uang sewa ruko, yakni:

1) Memberikan Somasi

Berdasarkan hasil wawancara¹ dengan bapak Andi selaku pemilik ruko penyelesaian yang ditempuh awalnya dengan cara memberikan somasi atau berupa teguran tertulis untuk mengingatkan membayar sisa dari pembayaran harga sewa sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian. Somasi merupakan pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut.

Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUHPdata. Somasi adalah peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan teguran atas kelalaian yang telah disampaikan kreditur kepadanya. Dalam somasi tersebut kreditur menyatakan kehendaknya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dalam batas waktu tertentu. Dengan terlampauinya waktu yang telah diperjanjikan. Somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan, akan tetapi untuk mempermudah pembuktian di hadapan hakim jika wanprestasi tersebut dituntut ke pengadilan, maka pada umumnya somasi diberikan secara tertulis.

Syarat utama untuk adanya wanprestasi adalah adanya somasi. Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPdata, cara memberikan somasi itu adalah dengan surat perintah (*bevel*) atau dengan akta sejenis itu (*soort jelijkakte*), surat perintah pemberituannya dilakukan oleh juru sita sedangkan mengenai akta sejenis itu ada dua pendapat yaitu, suatu peringatan tertulis dengan kata-kata yang keras dan suatu perbuatan hukum dan karenanya tidak perlu ditulis.

2) Penyelesaian Melalui Mediasi

Terkait somasi yang diberikan oleh Bapak Andi kepada Bapak Rudi tersebut tidak pernah diindahkan oleh Bapak Rudi. Sehingga upaya penyelesaian yang ditempuh selanjutnya adalah melalui mediasi dengan jalur kekeluargaan. Dimana penerapan prinsip mediasi ini umumnya dilakukan di luar pengadilan. Pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Bapak Andi dan Bapak Rudi ini dilakukan di rumah kediaman Bapak Andi. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Andi selaku pemilik ruko

¹ Wawancara dengan bapak Andi selaku pemilik ruko tanggal 1 Juli 2025

bahwasanya sudah dilakukan mediasi antara bapak Rudi selaku pihak penyewa dan bapak Andi selaku pihak yang menyewakan terkait kasus wanprestasi pembayaran sisa uang sewa ruko yang dilakukan oleh bapak Rudi tersebut, dimana mediasi yang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali mediasi.

Pada mediasi pertama, pihak yang wanprestasi yaitu pihak penyewa tidak datang ke tempat diadakannya mediasi tersebut sehingga permasalahannya tidak dapat diselesaikan. Selanjutnya terjadi lagi mediasi berikutnya dimana hasil mediasi tersebut pihak yang wanprestasi yaitu pihak penyewa mau membayar semua sisa uang sewa ruko yang belum ia bayar sehingga mediasi yang dilakukan tersebut berjalan dengan lancar. Upaya ini dilakukan dengan mengedepankan rasa keadilan, yaitu memberikan solusi yang bijak dalam setiap permasalahan yang terjadi dan Upaya penyelesaian dengan cara mediasi ini dianggap lebih efektif dan lebih cepat dalam menyelesaikan perselisihan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 1) Pelaksanaan sewa-menyewa Rumah toko di Doyo Kabupaten Jayapura itu pada umumnya dilakukan dibawah tangan maka akta dibawah tangan tersebut dibuat tidak dihadapan notaris. Biasanya akta ini dibuat karena para pihak tidak mau repot dan sudah saling memiliki kepercayaan satu sama lain. Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak, sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang telah disetujui untuk dilakukan. Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak yang bersakutan yang harus dipenuhi untuk terlaksanakannya perjanjian yang sah menurut hukum.
- 2) Penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara pemilik ruko dengan penyewa ruko dalam perjanjian sewa menyewa di Doyo Kabupaten Jayapura dengan cara memberikan somasi atau berupa teguran tertulis untuk mengingatkan membayar sisa dari pembayaran harga sewa, dimana somasi merupakan pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut dan penyelesaian melalui mediasi dengan jalur kekeluargaan, dimana penerapan prinsip mediasi ini umumnya dilakukan di luar pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagarfindo Persada, Jakarta.
- Andie A. Wicaksono, 2007, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta.
- A. Qirom Samsudin Meliala, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta
- Cindi Kondo, *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*, Lex Privatum, Vol.I No.3 Juli 2013
- Mahalia Nola Pohan, *Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Perspektif Hukum, Vol.1 No.1 Tahun 2020,