



## WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAPANGAN FUTSAL DI KOTA BANDA ACEH

**Rahmadzi**

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

**Sanusi Bintang**

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala  
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh – 23111

**Abstrak** - Pasal 1320 KUHPerdara, dikatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian ada 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat-syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Keterangan Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPerdara disebut sebagai unsur subjektif, dan Pasal 1320 ayat (3) dan(4) KUHPerdara disebut sebagai unsur ojektif. Pelanggaran terhadap unsur subjektif berarti perjanjian tersebut dapat diminta untuk dibatalkan melalui upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan kepada pengadilan Negeri. Penulisan artikel ini bertujuan untuk implementasi perjanjian sewa menyewa lapangan Futsal di Kota Banda Aceh., menjelaskan faktor penyebab wanprestasi yang pernah timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh. dan, untuk menjelaskan mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa lapangan futsal yang dilakukan oleh konsumen di bawah umur. Data yang diperlukan dalam tulisan ini adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dengan cara melakukan penelitian lapangan dengan cara mewawancarai responden dan informan, data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku teks, peraturan Perundang-Undangan, serta pendapat parasarjana yang berkenaan dengan masalah yang di teliti. Hasil penelitian diketahui bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Untuk itulah sewa menyewa masih dirasa sangat penting termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa lapangan futsal, 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 dipruntuhkan untuk bermain futsal, sehingga rumput akan cepat rusak, meludah di dalam lapangan, tidak cukup anggota pemain, sehingga melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak, Upaya Penyelesaian yang ditempuh akibat terjadinya wanprestasi dengan cara musyawarah mufakat agar tercapainya perdamaian antara pihak pemilik lapangan futsal dengan penyewa. Saran kepada pihak pemilik lapangan futsal agar menyempurnakan substansi perjanjian sewa menyewa lapangan futsal dengan menambahkan ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan, Disarankan kepada penyewa agar mempunyai itikad baik untuk memetui perjanjian sewa menyewa yang telah dilangsungkan guna menghindari terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal.

**Kata kunci:** Sewa menyewa, pelaksanaan perjanjian

**Abstract** - Article 1320 of the Civil Code states that for the validity of a treaty there are 4 (four) conditions which must be fulfilled in every treaty, because with the fulfillment of these conditions a treaty is valid. The provisions of Article 1320 paragraph (1) and (2) of the Civil Code are referred to as subjective elements, and Article 1320 paragraph (3) and (4) of the Civil Code are referred to as objective element. Violation of the subjective element means that the agreement may be requested to be canceled through a legal action by filing a lawsuit to a State court. The writing of this article aims to the implementation of leasing agreement Futsal field rent in the city banda aceh, explaining the factors that cause wanprestasi ever arise in the execution of futsal field lease agreement in Banda Aceh City. and, to explain the mechanism for settlement of wanprestasi in futsal lease agreements by minors. The data required in this paper are primary and secondary data. Primary data was obtained by conducting field research by interviewing respondents and informants, secondary data obtained through literature research conducted by studying textbooks, laws and regulations, as well as parliamentary opinions relating to the issues in detail. The results of the research note that the agreement is an event in which a person promises to another or where the two men promise to do something. For that reason lease is still deemed very important including in the lease rent futsal field, The cause of the occurrence of wanprestasi in futsal field lease agreement that often happens is the tenants do not heed the standard rules that have been applied by the owner futsal field, for example leaning on the net so that it can damage the net, wearing shoes that are not crushed to play futsal, so the grass will be quickly damaged, spit in the field, not enough members of the player, so as to cancel the agreement unilaterally, the Settlement Efforts taken due to the occurrence of default by way of consensus mufakat in order to achieve peace between the owner of futsal field with tenants.

*Suggestion to the futsal pseudonym entrepreneurs in order to improve the futsal field lease agreement by adding provisions on dispute settlement, it is advisable to the tenant to have good faith to comply with the lease agreement that has been held in order to avoid the occurrence of wanprestasi in the execution of the futsal lease agreement.*

**Keyword:** lease, implementation of the agreement.

## PENDAHULUAN

Olahraga merupakan hal yang seolah dekat dengan 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.<sup>1</sup>

Futsal menjadi salah satu jawaban atas sempitnya lahan bermain di daerah perkotaan. Hal ini dibuktikan dengan munculnya berbagai tim-tim futsal yang dibentuk dengan latar belakang yang sama. Mereka membentuk komunitas futsal tersebut untuk menyalurkan hobi, memanfaatkan waktu luang, untuk sekedar mencari kesenangan tetapi ada yang ingin berprestasi. Semakin banyak kalangan yang senang untuk berolahraga futsal, semakin banyak pula kegiatan sewa-menyewa lapangan futsal baik melalui perjanjian kontrak jadwal (*member*) secara berkelanjutan maupun perjanjian sewa-menyewa sekali main.

Lapangan futsal saat ini banyak berubah wajah dari lahan kosong dan lapangan olahraga yang kurang dimanfaatkan. Lapangan itu tidak hanya dimiliki oleh Pemda melalui gedung-gedung olahraga (GOR), tapi makin hari makin banyak pula pengusaha secara individu yang mencoba terjun ke bisnis tersebut. Ini juga adalah salah satu jawaban untuk pengusaha-pengusaha baru yang ingin mencoba menekuni bisnis yang sangat menguntungkan dan bermanfaat bagi orang lain. Lapangan futsal mulai menjamur di kota-kota besar di Indonesia dan di antaranya kota 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.<sup>2</sup>

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga, jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, akan tetapi hanya untuk

---

<sup>1</sup> Maryati, *Mengenal Olahraga Futsal*, Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2012, hal. 1

<sup>2</sup> *Ibid.* hal 2

dipakai, dinikmati kegunaannya, dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewakan.

Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini menimbulkan keterikatan bagi kedua belah pihak yang juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.<sup>3</sup>

Penelitian ini lebih memfokuskan untuk membahas tentang bagaimana perjanjian sewa menyewa lapangannya bila terjadi wanprestasi di dalamnya. Karena dalam penggunaan lapangan harus ada sebuah mekanisme perjanjian sewa menyewa untuk mempergunakannya. Aturan tersebut ialah sewa menyewa untuk dapat menikmati fasilitas yang ada. Sewa menyewa adalah perjanjian di mana yang menyanggupi menyerahkan benda untuk dipakai selama waktu yang ditentukan dan pihak lain menyanggupi membayar harga yang ditetapkan untuk dipakai pada ketentuan yang telah diatur.

Pengamatan yang dilakukan peneliti selama ini, menemukan hal yang menarik terhadap proses sewa-menyewa. Karena selain orang dewasa juga terdapat anak-anak yang melakukan suatu perjanjian. Disini terdampak kemungkinan untuk terjadinya kerugian yang diderita oleh penyedia lapangan lebih besar dan perlu diketahui bagaimana sistem ganti rugi bila terjadi di dalam masa sewa oleh anak-anak dalam perjanjian sewa-menyewa lapangan futsal. Juga melakukan proses perbuatan hukum yang dilakukan oleh anak di bawah umur dan pemberian persekot (uang panjar) yaitu membayar uang muka saat menggunakan fasilitas lapangan atau biasa disebut persekot.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti ingin mengetahui proses dan mekanisme sewa menyewa lapangan Futsal di Kota Banda Aceh. Adapun lapangan futsal yang akan diteliti adalah *Orange*, *Fair Play*, dan *Soccer Futsal*.

- a. Bagaimanakah implementasi perjanjian sewa menyewa lapangan Futsal di Kota Banda Aceh?
- b. Apa sajakah faktor penyebab wanprestasi yang pernah timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal di Kota Banda Aceh?

---

<sup>3</sup> NM Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Penebar Swadaya Grup, Jakarta, 2015. hal 68

- c. Bagaimanakah mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa lapangan futsal yang dilakukan oleh konsumen di bawah umur?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat eksplorator dan deskriptif, jika dilihat dari tujuannya hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis..

Data yang diperlukan dalam tulisan ini adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dengan cara melakukan penelitian lapangan dengan cara mewawancarai responden dan informan, data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku teks, peraturan Perundang-Undangan, serta pendapat parasarjana yang berkenaan dengan masalah yang diteliti.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **1. Implementasi Perjanjian**

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris yaitu kontrak, sebelumnya perlu diketahui pengertian perjanjian pada umumnya. Guna mengetahui tentang pengertian perjanjian, maka akan dikemukakan pengertian perjanjian menurut para sarjana dan menurut KUH Perdata. Dalam perkembangan kebutuhan dalam masyarakat sudah umum bila para pihak terlibat dalam suatu perjanjian. Menurut Sudikno Martokusumo, mengartikan perjanjian, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.<sup>4</sup>

KUHPerdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak

---

<sup>4</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty Yogyakarta, 1989, hal. 96

yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.<sup>5</sup>

Nilai Trisna Mengatakan, dalam perkembangan mengenai perjanjian sewa menyewa tidak lagi terbatas terhadap hal-hal yang telah diatur dalam Undang-Undang, akan tetapi bentuk perjanjian telah berkembang. Mulai dari perjanjian sewa menyewa benda bergerak sampai pada perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak, termasuk di dalamnya lapangan futsal yang merupakan salah satu benda yang tidak bergerak.<sup>6</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur perjanjian sewa menyewa lapangan futsal yang biasanya dilakukan oleh konsumen adalah dengan diadakannya pemesanan penyewaan lapangan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik lapangan futsal untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa lapangan futsal atau tidak. Jadi disini dalam perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa itu saling terlibat dalam sewa menyewa lapangan futsal tersebut. Jadi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pemilik lapangan futsal dan penyewa lapangan futsal. Setelah kedua belah pihak sepakat lalu dibuat perjanjian atau persetujuan yang isinya mengenai, hal-hal sebagai berikut.

- 1) Bayar langsung di tempat.
- 2) *Booking* dengan cara memberikan uang jaminan atau panjar.
- 3) *Member* ( penyewa rutin dalam seminggu sekali dalam satu bulan).<sup>7</sup>

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa lapangan futsal. Hal ini dapat dilihat dalam KUH Perdata perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUHPerduta yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut, “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak

---

<sup>5</sup> Salim H.S . *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta. 2003, hal 59

<sup>6</sup> Nilai Trisna, Dosen Fakultas Fisip Prodi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar Wawancara tanggal 22 Maret 2017

<sup>7</sup> Nilai Trisna, Dosen Fakultas Fisip Prodi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar Wawancara tanggal 22 Maret 2017

yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran.”<sup>8</sup>

## 2. Faktor Penyebab Wanprestasi

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*.<sup>9</sup>

Salah seorang konsumen mengemukakan bahwa pada dasarnya dirinya tidak berniat untuk melakukan wanprestasi tersebut, namun hal itu disebabkan kerana yang bersangkutan lupa mengenai tanggal terhadap penyewaan lapangan futsal tersebut, sehingga mengakibatkan dirinya membayar denda berupa membayar penuh uang sewa langan kepada pihak pengelola lapangan futsal.<sup>10</sup>

Hal yang sama juga diakui oleh M. Nasir pemilik lapangan futsal *soccer* yang menerangkan bahwa penyewa tidak datang ataupun lupa dikarenakan banyak kegiatan, pihak pemilik lapangan futsal kepada pihak penyewa memberikan denda berupa pembayarn uang sewa penuh terhadap penyewa tersebut.<sup>11</sup>

Namun wanprestasi tidak juga dilakukan oleh penyewa saja, akan tetapi pihak pemilik lapangan futsal juga melakukan wanprestasi, seperti yang diutarakan oleh M. Nasir, Pihak pemberi sewa melakukan pengurangan waktu bermain terhadap para penyewa untuk mengambil keuntungan lebih, karena biasanya tindakan itu dilakukan untuk memberikan lapangan kepada penyewa lapangan futsal yang lain.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Nila Trisna, Dosen Fakultas Fisip Prodi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar Wawancara tanggal 22 Maret 2017

<sup>9</sup> Adam Sani, Dosen Fakultas Fisip, Prodi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar, Wawancara tanggal 1 Juli 2017

<sup>10</sup> Triandi, Penyewa Lapangan Futsal, Wawancara tanggal 25 Februari 2017

<sup>11</sup> M. Nasir, Pemilik *Soccer* Futsal, Wawancara tanggal 16 Maret 2017

<sup>12</sup> M. Nasir, Pemilik *Soccer* Futsal, Wawancara tanggal 16 Maret 2017

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapangan futsal adalah seseorang yang sudah cakap dalam hal umurnya menurut Undang-Undang, dalam penjelasan seorang pemberi sewa harus menjelaskan secara detail, atau secara rinci kepada penyewa, mengenai perjanjian sewa menyewa lapangan futsal, beserta akibat hukumnya apabila terjadi wanprestasi, agar dalam uraian penjelasan tersebut para penyewa telah mempunyai pandangan mengenai perjanjian sewa menyewa lapangan futsal beserta akibat hukumnya.<sup>13</sup>

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat mereka untuk mematuhi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Adam sani menerangkan pada prakteknya tidaklah selalu sesuai dengan yang diharapkan. Seringkali prestasi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya baik karena adanya kesengajaan maupun kelalaian. Pada perjanjian sewa menyewa lapangan futsal terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh masing-masing penyewa pada tempat tersebut. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, bentuk wanprestasi yang dilakukan adalah penyewa membatalkan jadwal yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak, oleh karena itu pihak yang menyewakan lapangan futsal tidak beralih ke konsumen lain untuk penyewaan lapangan.<sup>14</sup>

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.<sup>15</sup>

### **3. Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi Terkait Konsumen Di Bawah Umur.**

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

---

<sup>13</sup> Nila Trisna, Dosen Fakultas Fisip Prodi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar Wawancara tanggal 22 Maret 2017

<sup>14</sup> Adam Sani, Dosen Fakultas Fisip, Prodi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar, Wawancara tanggal 1 Juli 2017

<sup>15</sup> M. Nasir, Pemilik *Soccer* Futsal, Wawancara tanggal 16 Maret 2017

menghindari terjadinya kerugian tersebut, maka pihak pengelola dapat mengupayakan suatu hal bagi penyelesaian pelanggaran pemakaian lapangan futsal yang dilakukan oleh konsumen.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

Terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa lapangan futsal adalah salah satu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa yang dalam hal ini penyewa tidak mempunyai itikad baik mematuhi kesepakatan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, pihak penyewa lapangan futsal untuk pemakaian 1 setengah jam dengan membayar uang panjar, akan tetapi lapangan yang sudah disewa 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 yang lainnya.<sup>18</sup>

Pada dasarnya pihak pemberi sewa sama sekali tidak menginginkan terjadinya wanprestasi, karena jika terjadi wanprestasi maka pihak pemilik lapangan futsal akan mengalami kerugian. M. Nasir menjelaskan dalam hal ini mengakui bahwa terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan sewa menyewa lapangan futsal sudah menjadi risiko tersendiri bagi pelaku usaha, untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi, pihaknya selaku pemilik lapangan futsal harus bersikap selektif dalam melangsungkan sewa menyewa.<sup>19</sup>

Dalam perjanjian pemakaian lapangan futsal dapat terjadi wanprestasi yang disebabkan oleh faktor kelalaian atau faktor kesengajaan. Seorang konsumen baru dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila adanya kesengajaan atau kelalaian dari pihak konsumen

Adapun mengenai bentuk pernyataan lalai ini, sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata dapat berupa sebagai berikut.

1. Berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis;
2. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan debitur telah dianggap bersalah jika satu kalipun debitur

---

<sup>16</sup> Razali, Pemilik *Orange* Futsal, Wawancara tanggal 19 Maret 2017

<sup>17</sup> Yoka Rotrianda, Pemilik *Fair Play* Futsal, Wawancara tanggal 16 Maret 2017

<sup>18</sup> Razali, Pemilik *Orange* Futsal, Wawancara tanggal 19 Maret 2017

<sup>19</sup> M. Nasir, Pemilik *Soccer* Futsal, Wawancara tanggal 16 Maret 2017

melewati batas waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksudkan untuk mendorong debitur tepat melaksanakan kewajiban dan sekaligus pula untuk menghindarkan proses dan prosedur. Dengan adanya penegasan seperti ini dalam perjanjian, tanpa peneguran kelalaian, dengan sendirinya debitur atau pelanggan memakai arus listrik sudah berada dalam keadaan lalai bila ia tidak melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

3. Jika teguran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan dan biasanya juga sommasi. Sommasi berarti peringatan agar debitur melaksanakan kelalaian yang telah disampaikan kreditur kepadanya. Dalam sommasi inilah kreditur menyatakan kehendaknya, perjanjian harus dilaksanakan dalam batas waktu yang tertentu. Tentu adalah lumrah untuk membatasi waktu yang benar-benar menurut kelayakan yang sesuai dengan berat ringannya objek prestasi yang hendak dilaksanakan. Kalau demikian jelaslah fungsi pernyataan lalai tiada lain dari teguran atau pemberitahuan tentang kelalaian debitur tentang pelaksanaan perjanjian sesuai dengan batas waktu yang telah diperjanjikan.<sup>20</sup>

Mengenai perjanjian yang dilakukan oleh anak di bawah umur. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum meliputi: anak di bawah umur ( belum berusia 18 tahun berdasarkan ketentuan Pasal 47 UU Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan), orang yang berada di bawah pengampuan (berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros).

Tidak terpenuhinya kecakapan bertindak, maka dapat berakibat perjanjian dapat dibatalkan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian tersebut. Perjanjian dengan sendirinya tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak memintakan pembatalan. Batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan perjanjian tersebut. Untuk mengajukan pembatalan perjanjian yang dilakukan anak di bawah umur, harus dimintakan ke Pengadilan Negeri.

---

<sup>20</sup> Nila Trisna, Dosen Fakultas Fisip Prodi Ilmu Hukum, Universitas Teuku Umar Wawancara tanggal 22 Maret 2017

Kecakapan seseorang diatur dalam Pasal 330 KUH Perdata dimana anak yang belum mencapai umur 21 tahun atau tidak kawin sebelumnya merupakan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perikatan, yang dikatakan Anak rata-rata berusia di bawah 21 tahun dan belum kawin sehingga disimpulkan sebagai anak-anak tersebut adalah pihak yang tidak cakap.

Dalam perjanjian penyewaan lapangan futsal antara pihak pengelola dengan konsumen, yang sering digunakan pihak penyewa untuk menyatakan bahwa pihak konsumen dalam keadaan wanprestasi adalah pernyataan lalai yang telah ditentukan bagi pihak konsumen.<sup>21</sup> Di dalam perjanjian penyewaan lapangan futsal telah ditentukan apabila pihak konsumen tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan, maka konsumen dinyatakan lalai dengan sendirinya, baik tanpa atau dengan surat peringatan.<sup>22</sup>

Menurut Razali upaya Penyelesaian yang ditempuh akibat terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa lapangan futsal yaitu dengan menempuh upaya penyelesaian dengan cara musyawarah mufakat agar tercapainya perdamaian antara pihak pemilik lapangan futsal dengan penyewa. Upaya ini dilakukan dengan mengedepankan rasa keadilan, yaitu memberikan solusi yang bijak dalam setiap permasalahan yang terjadi, penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dilakukan dengan cara musyawarah. Penyelesaian melalui musyawarah dianggap lebih efektif dan lebih cepat dalam menyelesaikan perselisihan, pada umumnya dalam setiap perjanjian menghendaki adanya pelaksanaan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama para pihak, namun tidak semua perjanjian yang dibuat berjalan sebagaimana mestinya.<sup>23</sup>

## KESIMPULAN

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Untuk itulah sewa menyewa masih dirasa penting termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa lapangan futsal. Hal ini dapat dilihat dalam KUH Perdata perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Mekanisme perjanjian sewa menyewa lapangan futsal yang biasanya dilakukan oleh penyewa adalah dengan diadakannya pemesanan

---

<sup>21</sup> M. Nasir, Pemilik *Soccer* Futsal, Wawancara tanggal 16 Maret 2017

<sup>22</sup> Razali, Pemilik *Orange* Futsal, Wawancara tanggal 19 Maret 2017

<sup>23</sup> Razali, Pemilik *Orange* Futsal, Wawancara tanggal 19 Maret 2017

penyewaan lapangan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik lapangan futsal untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa lapangan futsal atau tidak.

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

Upaya penyelesaian yang ditempuh akibat terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa lapangan futsal yaitu dengan cara musyawarah mufakat agar tercapainya perdamaian antara pihak pemilik lapangan futsal dengan penyewa. Upaya ini dilakukan dengan mengedepankan rasa keadilan, yaitu memberikan solusi yang bijak dalam setiap permasalahan yang terjadi, penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak dilakukan dengan cara musyawarah.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

Maryati, *Mengenal Olahraga Futsal*, Balai Pustaka, Jakarta Timur, 2012

Kuncoro Wahyu NM, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Penebar Swadaya Grup, Jakarta, 2015

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty Yogyakarta, 1989

Salim H.S . *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta. 2003

### 2. Lain-lainnya

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Bambang Marhijanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Terbit Teran Surabaya, 1999.