

**WANPRESTASIAN TARA PIHAK PERTAMA DENGAN DISTRIBUTOR YANG  
TIDAK DISERTAKAN DI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO  
DENGAN PIHAK KEDUA**

**SKRIPSI**



**Disusun Oleh :**

**YANI NUR TRIAWATI**

**NIM : 02113088**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

**2017**

## **ABSTRAK**

Sejalan dengan tumbuhnya perekonomian dibidang perdagangan dalam masyarakat, juga tuntutan pemakai barang yang mengalami peningkatan pesat, hal tersebut mendorong sebagian masyarakat beralih atau memilih untuk mencari pendapatan dijalur perdagangan. Kebutuhan yang meningkat dan pelayanan yang memuaskan juga salah satu pilihan masyarakat untuk memilih berbelanja dipasar modern atau mal, karena banyak sekali yang ditawarkan didalam pertokoan pasar modern, yakni mulai dari berbagai macam kebutuhan pokok sehari-hari, pakain, elektronik, dan lain-lain. Dengan dekorasi atau hiasan yang memperlihatkan kemewahan, pedagang juga mempersiapkan dana tambahan selain untuk biaya persewaan, karena untuk sewa sebuah konter disebuah mal sangatlah mahal.

Sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum ini terjadi untuk memenuhi kebutuhan dimana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, sehingga harus menyewa dari orang lain dengan membayar uang sewa dalam jangka waktu tertentu. Ketentuan sewa-menyewa diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata “sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu.

Dalam hal ini sewa-menyewa ataupun setiap perjanjian terdapat istilah wanprestasi yang artinya adalah tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam kasus wanprestasi ini yang dilakukan oleh seorang pedagang kepada distributor yang mendistribusikan barang yang dipesan atau dibeli oleh pedagang tersebut. Distributor merupakan seorang perantara yang menyalurkan produk sebuah pabrik (manufaktur) ke pengecer atau (retailer) setelah suatu produk yang dihasilkan oleh pabrik, kemudian dikirimkan sekaligus dijual kepada distributor.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Distributor, Sewa-menyewa**

## ABSTRACT

Get along with the economic grow in the commercial field of the society, there is also the demand of goods user' have rapid increase , in this case boosting part of the people switch to or choose to looking for income in trading line. The need is increase and satisfying service also become one's option to take shop in modern market or malls, cause there are numerous things to be offered in the modern market stores, start from daily principal variety need, clothes, electronic, and many more. With decoration that showing luxurious, the trader also preparing additional fund instead of rental fee, cause the rent of the outlet counter in the mall so costly.

Rental as a form of agreement oftentimes done in the social living. This legal relationship occur to meeting the need where one party who does not having a goods that needed, then must be leasing from another one by paying rental fee within specific time. The provision of rental regulated in Civil Code concerning to "rental is an agreement which one party to bonding himself to give pleasure from one things in specific time".

In this case rental or each agreement found illegal act mean that the obligation does not implemented as duly appropriate with the agreement that agreed. In the illegal act done by a trader to distributor who distributing ordered goods or bought by the trader mentioned. Distributor represent a mediator who distributing a product from a manufacture to retailer products that produced by a manufacture, then shipped and sold to the distributor all at once.

### Keywords

- Illegal act
- Distributor
- Rental

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang & Rumusan Masalah .....	1
1.2 Penjelasan Judul .....	7
1.3 Alasan Pemilihan Judul .....	9
1.4 Tujuan Penelitian .....	9
1.5 Manfaat Penelitian .....	10
1.5.1 Manfaat Teoritis .....	10
1.5.2 Manfaat Praktis .....	10
1.6 Metode Penelitian .....	11
1.6.1 Tipe Penelitian .....	11
1.6.2 Pendekatan .....	11
1.6.3 Bahan Hukum .....	12
1.6.4 Teknik Pengumpulan Pengolahan Bahan Hukum .....	13
1.6.5 Analisis Bahan Hukum .....	13
1.7 Pertanggung Jawaban Sistematika .....	14
<b>BAB II HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK BILAMANA DALAM PERJANJIAN TIDAK DISERTAKAN ATAU DILENGKAPI ADANYA BARANG YANG BELUM DILUNASI KEPADA DISTRIBUTOR</b>	
2.1 Saat & Lahirnya Perjanjian .....	15
2.2 Hubungan Perikatan dengan Perjanjian .....	19
2.2.1 Perihal Perikatan & Sumbernya .....	22
2.3 Syarat Sah Perjanjian .....	25
2.4 Pembatalan Suatu Perjanjian .....	27
2.5 Pengertian Sewa Menyewa .....	30

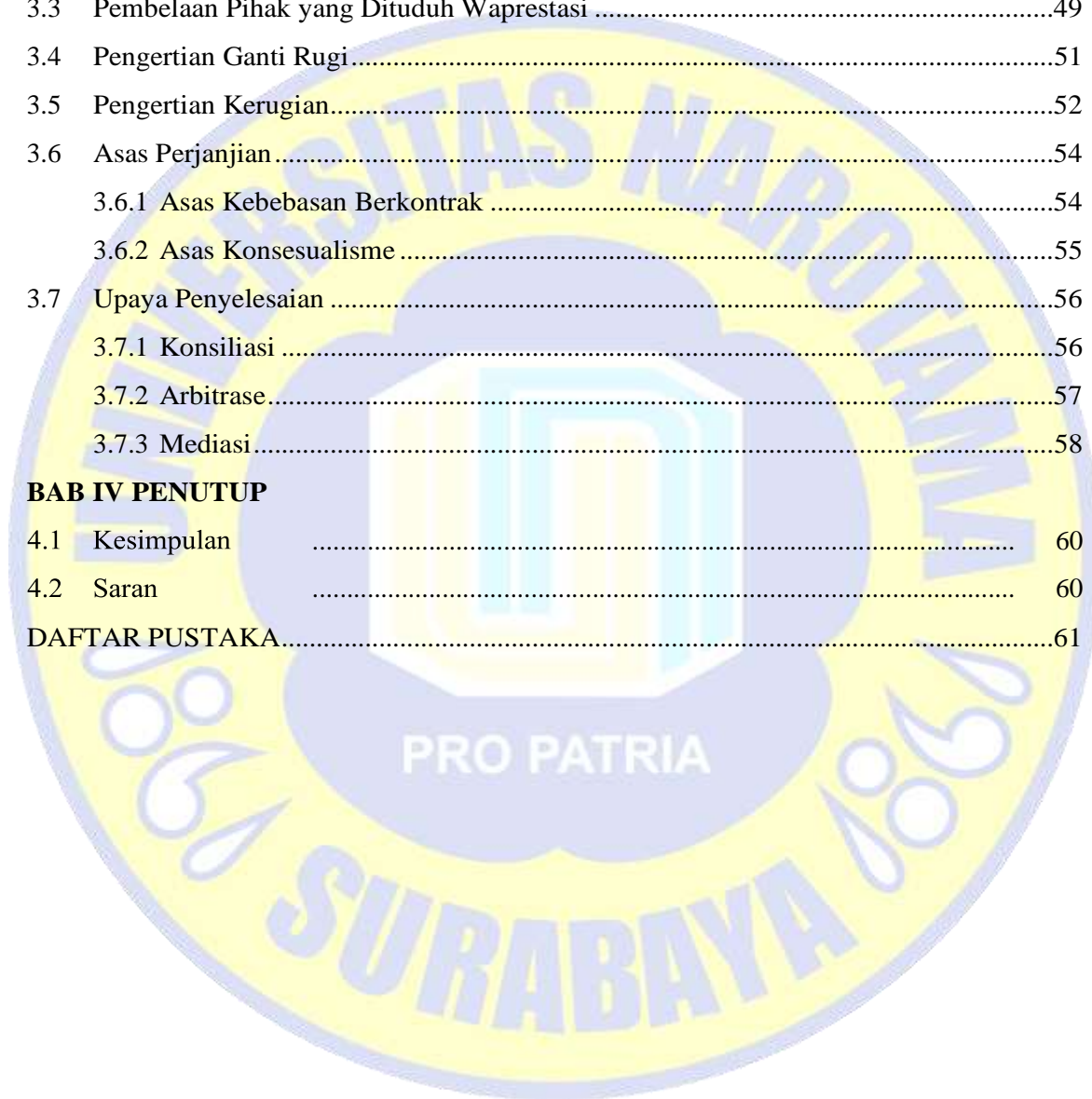
2.6	Penjelasan Hak & Kewajiban Para Pihak yang Melakukan Perjanjian.....	36
2.7	Kekuatan Hukum Dalam Perjanjian Antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua Apabila Terdapat Barang yang Belum Lunas Kepada Distributor.....	39

**BAB III UPAYA PENYELESAIAN YANG DAPAT DILAKUKAN PARA PIHAK  
APABILA TERJADI WANPRESTASI**

3.1	Pengertian Prestasi.....	41
3.2	Peraturan yang Mengatur Apabila Terjadi Perjanjian Wanprestasi.....	46
3.3	Pembelaan Pihak yang Dituduh Waprestasi.....	49
3.4	Pengertian Ganti Rugi.....	51
3.5	Pengertian Kerugian.....	52
3.6	Asas Perjanjian.....	54
	3.6.1 Asas Kebebasan Berkontrak.....	54
	3.6.2 Asas Konsesualisme.....	55
3.7	Upaya Penyelesaian.....	56
	3.7.1 Konsiliasi.....	56
	3.7.2 Arbitrase.....	57
	3.7.3 Mediasi.....	58

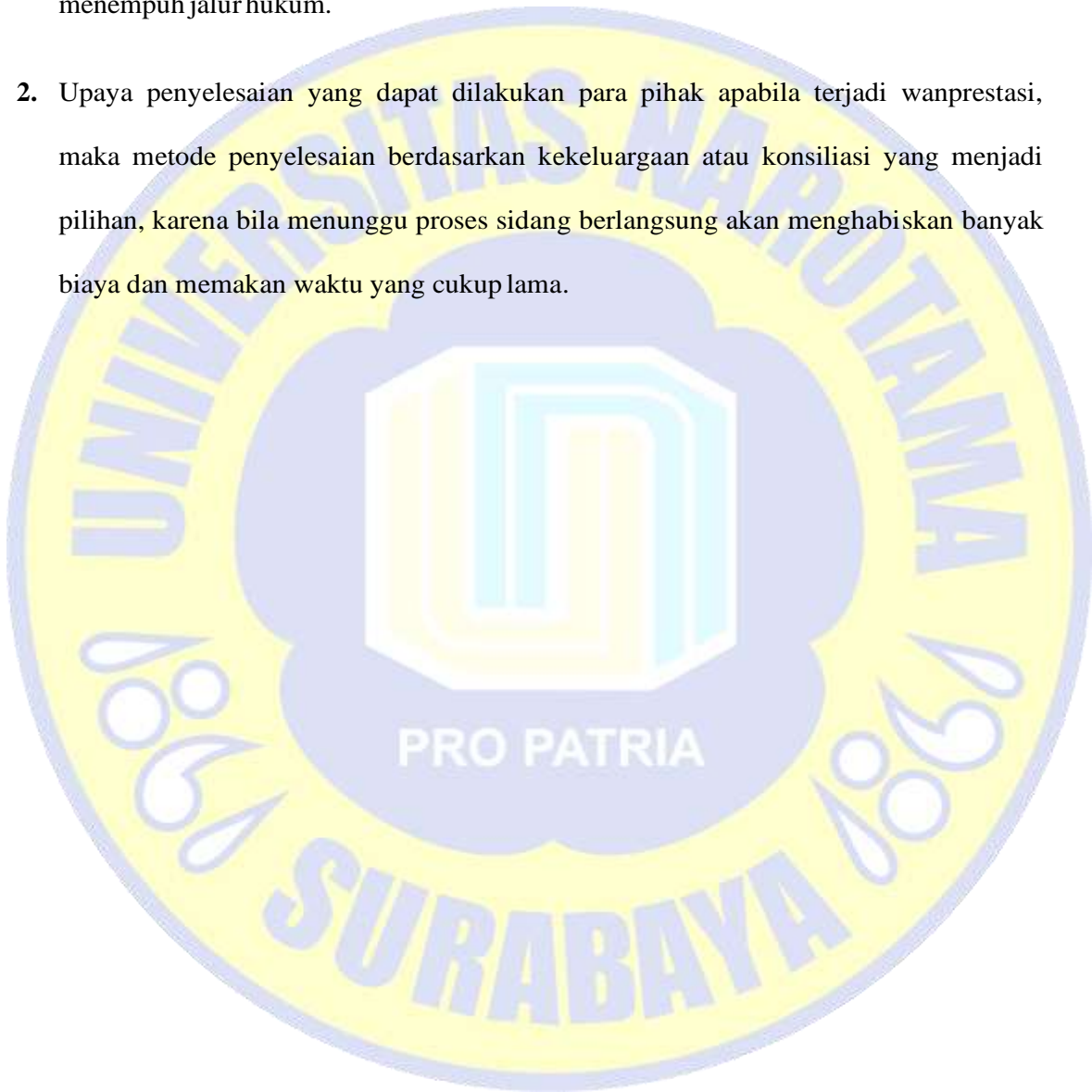
**BAB IV PENUTUP**

4.1	Kesimpulan.....	60
4.2	Saran.....	60
	DAFTAR PUSTAKA.....	61



## KESIMPULAN

1. Hak dan kewajiban para pihak bilamana dalam perjanjian tidak disertakan atau dilengkapi adanya barang yang belum dilunasi kepada distributor, dalam hal ini kewajiban dan hak penjual atau pembeli juga sangatlah diutamakan, karena dengan adanya hal tersebut perselisihan sengketa akan dapat terselesaikan dengan mudah tanpa menempuh jalur hukum.
2. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan para pihak apabila terjadi wanprestasi, maka metode penyelesaian berdasarkan kekeluargaan atau konsiliasi yang menjadi pilihan, karena bila menunggu proses sidang berlangsung akan menghabiskan banyak biaya dan memakan waktu yang cukup lama.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Badruzaman Darus Mariam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan I, Bandung, 2001
- Gamal Komandoko, *kumpulan contoh surat dan perjanjian resmi*, Penerbit Pustaka Yustisia, 2007
- J.M. van Dunne dan van der Burght, *Perbuatan Melawan Hukum*, terjemahan KPH Hapsoro Jayaningprang, Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia-Proyek Hukum Perdata, Ujung Pandang: 1988.
- Lamuel W. Dowdy, et al. Prepared by Consumer Dispute Resolution Prodran Staff Attorney. Washington, D.C: Federal Trade Commission-Division of Product Reliability 2007.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada 2007.
- Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya: Universitas Airlangga, 1985.
- Pitlo, A, *Tafsiran Singkat Tentang Beberapa Hal dalam Hukum Perdata*, Alih bahasa, M. Moerasad, Jakarta: Intermasa, 1979
- Peter Mahmud Marzuki, *Perbandingan Sistem Hukum* (terjemahan dari *Comperative Law in a Changing World*), Bandung : Nusa Media, 2010
- Rendra Artomo , *Hukum-Perjanjian-Sewa-Menyewa*, bandung, cipta media 2010
- Satrio. J, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Edisi Pertama, Bandung, 1999
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *pengantar penelitian hukum*, Rajawali, 2006
- Soerjopratinjo, Hartono, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 1982.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 19, Jakarta, 2002.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 2005.



Stephen B. Goldberg, et. Al. Dispute Resolution, Negotiation, Mediation and Other  
Proces. Canada: Second Edition, Little, Brown & Company. 1992

## **2. Daftar Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undan Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

## **3. Daftar Media Elektronik**

Rendra [Artomo.com/Hukum-Perjanjian-Sewa-Menyewa](http://Artomo.com/Hukum-Perjanjian-Sewa-Menyewa)

