

Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung

Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu¹, Mardi Candra², Gatut Hendro Tri Widodo³
Magister Ilmu Hukum Universitas Jayabaya
viadolorossa0208@gmail.com
mcandra@jayabaya.ac.id

Received: 23 Maret 2023; Revised: 12 April 2023; Accepted: 27 Mei 2023

DOI: [https://doi.org/10.58977/ijih.v2i1.1\(2\)117-134](https://doi.org/10.58977/ijih.v2i1.1(2)117-134)

Abstract

In this life, humans are social creatures, where a human being needs other humans to fulfill various aspects of their life needs. To be able to fulfill these needs, humans must establish a legal relationship with each other by entering into a contract or agreement. The agreement must be accountable and legal relations between two or more parties based on an agreement to obtain legal consequences or rules or rights and obligations that bind them to give rise to rights and obligations if the agreement and if violated, then there are consequences and the violator can be subject to legal consequences and sanctions. One of these legal acts or relationships is a lease agreement. Problems formulated How are the provisions related to defaults in building lease agreements? And what are the legal consequences of default in a building lease agreement?

To answer the above problems, the author uses legal research with a normative juridical approach method, namely legal research conducted by prioritizing researching library materials or documents called secondary data, in the form of primary, secondary and tertiary legal materials. The research specification is descriptive analytical, which aims to provide an overview that is carried out using qualitative methods of legal theories and legal doctrines as well as the opinions of experts. The theories used in this research are R. Subekti's Agreement Theory and M. Yahya Harahap's Lease Theory.

The results of this study indicate that; related to the implementation of the building lease agreement is carried out in written form (lease agreement letter) between the two parties, namely PT. WANGSA MITRA FANTASI and PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA so that in this case there is a default in the lease agreement for the Amazone playground building because PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA has committed default in accordance with the provisions contained in the contents of the agreement. And the legal consequences that can be caused related to default in the building lease agreement are that the injured party can demand the fulfillment of its obligations in accordance with the contents of the lease agreement.

Keywords : Lease Agreement, Default

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan ini manusia adalah makhluk sosial, dimana seorang manusia membutuhkan manusia lain untuk memenuhi berbagai aspek kebutuhan hidupnya. Hal tersebut adalah fakta dan nyata mulai sejak zaman dahulu hingga saat ini. Tidak terkecuali dalam era globalisasi sekarang ini, kebutuhan manusia semakin bervariasi dan kompleks. Tidak hanya kebutuhan primer, namun juga kebutuhan-kebutuhan sekunder lainnya. Untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut manusia harus saling mengadakan suatu hubungan hukum dengan cara mengadakan suatu kontrak atau perjanjian. Perjanjian tersebut haruslah dapat dipertanggungjawabkan.

Hubungan hukum merupakan hubungan terjalin antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk memperoleh akibat hukum atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk menimbulkan hak dan kewajiban kalau kesepakatan tersebut dan kalau dilanggar, maka ada akibatnya dan si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi. Salah satu perbuatan atau hubungan hukum tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa.¹

Berkenaan dengan perjanjian sewa-menyewa terdapat 2 (dua) pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.² Keuntungan yang didapat oleh masing-masing pihak tersebut, sedangkan bagi pihak yang menyewakan bisa mendapat keuntungan dari pembayaran dan harga sewa

¹ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Jakarta, 2005, hlm. 117-118.

² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm.220.



serta dapat memperluas bidang usahanya.

Dalam Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek* (BW). Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata.

Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

"Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya."

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.³

Menurut Yahya Harahap, 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.⁴

Telah diperkuat lagi dengan pendapat Wirjono Prodjodikoro yang menyatakan bahwa sistem *Burgelijk Wetboek* (BW) juga memungkinkan para pihak mengadakan persetujuan-persetujuan yang sama sekali tidak diatur dalam BW, atau undang-undang lain.⁵

Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:

1. Pihak yang menyewakan: Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lain untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetap semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
2. Pihak Penyewa: Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya fisik bangunan saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan "*Hoge Raad*" tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk menyewa bangunan dan gedung.⁶

METODE

Dalam Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.⁷ Penelitian hukum dimulai dengan menelusuri bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat suatu keputusan hukum terhadap kasus-kasus yang konkret.⁸ Penelitian hukum melihat dua hal penting yaitu *secondary textual materials* dan *primary sources in legal research*. Pengembangan textual materials dilakukan dengan updating legal publications. Penelitian lebih luas menghendaki penjelasan yang lebih luas serta deskripsi lebih lanjut.⁹ Agar penelitian ini memenuhi kriteria ilmiah, maka peneliti menggunakan metode yang tidak menyimpang dari ketentuan yang ada yakni:

³ KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, 2018 [Online, diakses tanggal 15 Desember 2022].

⁴ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm 220.

⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1964, hlm.12.

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hlm. 50.

⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm 126.

⁸ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet Ke-2, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2006, hlm. 199.

⁹ Daud Silalahi, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Lawencon Binding Center, Bandung, 2001, hlm. 1-2.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.

b. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) adalah analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan.¹¹

3. Sumber Bahan Hukum

Untuk mengkaji dan membahas permasalahan yang ada dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan sumber bahan hukum. Sumber bahan hukum yang diperoleh diharapkan dapat menunjang penelitian ini. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas. Adapun bahan hukum primer yang digunakan adalah, seperti:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 469 K/Pdt/2016.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai sumber hukum yaitu berbentuk peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku referensi, majalah, hasil penelitian yang berkaitan dengan materi penelitian. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis bahan-bahan hukum primer, seperti literatur-literatur atau tulisan karya ilmiah para ahli dan lain-lain.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan/atau sekunder, yaitu kamus hukum dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji. Bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya klasifikasi, diseleksi dan dipastikan tidak bertentangan satu sama lain, untuk memudahkan analisis dan konstruksi.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik penafsiran hukum yang digunakan dalam penelitian ini penafsiran sistematis.

¹⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Model Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 118.

¹¹ Abdul Manan dan Yuhelson *Op.cit.*, hlm. 6-8.



Penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian, pokok/dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.

Penafsiran sistematis berangkat dari pandangan bahwa hukum adalah sebuah sistem, yang terdiri dari sejumlah subsistem. Untuk mengenal suatu teks hukum secara benar maka penafsir harus menghubungkan satu ketentuan dengan ketentuan lain. Suatu peraturan perundang-undangan merupakan sistem kesatuan yang terdiri dari bab, pasal dan ayat. Masing-masing item itu tidak berdiri sendiri, melainkan satu kesatuan yang membentuk undang-undang.¹²

PEMBAHASAN

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/katasepakat) yang mengandung unsur perbuatan dari satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya. Suatu perjanjian ini memiliki hubungan hukum antara dua orang atau lebih, dimana pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, selain itu merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹³

Secara umum perjanjian mempunyai arti luas dan sempit. Dalam arti luas bahwa suatu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit, perjanjian disini hanya ditunjukkan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksudkan dalam buku III KUHPerdara.

Pengertian mengenai perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara yang menjelaskan perjanjian merupakan suatu "perbuatan" yaitu perbuatan hukum, yang mempunyai akibat hukum. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara yaitu:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Hukum perjanjian di bicarakan sebagai bagian dari hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari hukum kekayaan maka hubungan yang timbul antara para pihak dalam perjanjian adalah hubungan hukum dalam hukum kekayaan. Karena suatu perjanjian menimbulkan hubungan dalam lapangan kekayaan maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian telah menimbulkan perikatan. Itulah sebabnya, perjanjian merupakan salah satu sumber utama dari perikatan, sehingga perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban.

Selain dari pengertian yang dijelaskan oleh Undang-undang, ada beberapa pengertian perjanjian menurut para ahli, yaitu:

Menurut R. Subekti, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁴

Menurut Salim HS, Perjanjian adalah "hubungan hukum antara subyek yang satu dengan subyek yang lainnya dalam bidang harta kekayaan, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subyek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati".¹⁵

Definisi serupa terkait perjanjian telah diungkapkan oleh J. Satrio, Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan akibat hukum dan berisi ketentuan mengenai hak dan kewajiban antara dua pihak. Dengan kata lain bahwa perjanjian itu berisi perikatan.¹⁶

Dari pengertian-pengertian yang dikemukakan oleh para ahli hukum di atas tersebut, bahwa

¹² *Ibid.*, hlm. 11.

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 29.

¹⁴ R. Subekti, *op cit*, hlm 1.

¹⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 27. (Selanjutnya disebut Salim HS I).

¹⁶ J.Satrio, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.15.

perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang lahir dari adanya janji atau kesepakatan kedua belah pihak atau lebih dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya pada pihak lain dengan maksud agar menimbulkan suatu akibat hukum terhadap prestasi yang disepakati bersama.

Dapat dikatakan bahwa akibat hukum dari perjanjian/perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan mana pihak yang lain berhak menuntut suatu hal yang lain dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Perjanjian yang melahirkan suatu perikatan dapat diketahui dalam Pasal 1233 KUHPerdara, yakni:

“ Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena Undang-undang.”

Jadi dari semua uraian diatas, dapat diketahui bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, sedangkan perikatan yang timbul karena Undang-undang menurut Pasal 1352 KUHPerdara diperinci menjadi dua yaitu perikatan yang timbul semata-mata karena Undang-undang dan perikatan yang timbul dari Undang-undang akibat dari perbuatan orang. Jadi dalam hal ini perikatan merupakan peristiwa hukum yang konkrit karena adanya dua pihak yang bersepakat dalam bentuk menandatangani perjanjian.

Dalam suatu perjanjian, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lainnya itu wajib memenuhi tuntutan tersebut, dan sebaliknya. Sesuatu yang dituntut tersebut disebut prestasi.

Prestasi adalah objek perikatan, yaitu sesuatu yang wajib dipenuhi oleh pihak yang dituntut (penyewa) terhadap pihak penuntut (menyewa). Prestasi tidak selalu dapat dinilai dengan uang, dapat berupa pemenuhan benda tertentu, atau melakukan perbuatan tertentu, atau tidak melakukan perbuatan tertentu.¹⁷

Dari peristiwa ini, telah menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya bahwa perjanjian ini berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau yang dituliskan.¹⁸ Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kepastiannya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.¹⁹

Asasnya perjanjian hanya mengikat kepada pihak yang membuatnya, seperti dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, hal ini juga ditegaskan lagi dalam Pasal 1315 KUHPerdara.²⁰ Perjanjian itu sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu perikatan abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa nyata yang saling mengikat para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Selain itu perjanjian juga memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat dalam membuat perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban hukum dan kesusilaan.²¹

2. Asas-asas dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, dikenal beberapa asas, yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme adalah suatu perjanjian yang cukup dari kata sepakat oleh mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian bersifat normal.²²

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*Consensus*) dari para pihak. Asas konsensualisme ini menentukan adanya perjanjian (*raison d'etre, het bestaanwaarde*). Dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.²³ Asas ini juga merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern dan bagi terciptanya kepastian hukum.²⁴ Ketika adanya kesepakatan antar para pihak, jelas melahirkan hak dan kewajiban

¹⁷ <http://sangkoeno.blogspot.com/2015/01/prestasi-dan-wanprestasi.html>. Diakses pada tanggal 28 April 2023.

¹⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet ke-4, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987, hlm. 6.

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 15.

²⁰ Chairun Pasribu, Suhawardardi Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, 2011, hlm. 263.

²¹ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Cet II. Bandung, 2008, hlm 61.

²² A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 20.

²³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 121.

²⁴ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Bakti, 2002, hlm 5.



bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut. Perjanjian yang pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terkait bentuk dan tidak secara formil, tetapi cukup melalui consensus belaka.

Asas ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi :
“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.”

Suatu perjanjian itu dilahirkan pada saat kedua belah pihak sama-sama sepakat untuk melakukan perjanjian dan menentukan objek dari perjanjian tersebut. Perjanjian telah mengikat begitu kata sepakat dinyatakan dan diucapkan, sehingga tidak perlu lagi formalitas tertentu, kecuali terhadap prinsip dalam hal ini berkaitan dengan ketentuan undang-undang yang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian.

Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of contract*)

Menurut asas kebebasan berkontrak para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Asas ini memiliki arti bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian bebas selama syarat sahnya suatu perjanjian tersebut terpenuhi untuk menentukan hak dan kewajibannya.

Asas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa:
“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”²⁵

b. Asas Daya Mengikatnya Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas ini juga dijumpai dalam pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang menjelaskan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas daya mengikat perjanjian dipahami sebagai mengikatnya kewajiban yang harus dilaksanakan para pihak. Jadi pertama-tama makna daya mengikat perjanjian tertuju pada isi. Pada dasarnya janji itu mengikat sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikatnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya Undang-undang.²⁶ Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapat kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut.

Asas daya mengikat (*Pacta sunt servanda*) merupakan konsekuensi logis dari efek berlakunya kekuatan mengikat perjanjian. Kekuatan mengikat perjanjian pada dasarnya hanya menjangkau sebatas para pihak yang membuatnya.²⁷

c. Asas Itikad Baik (*Good faith*) dan Kepatutan

Adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus beritikad baik. Asas itikad baik tercantum dalam pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan “Itikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Pengaturan pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah penyewa dan menyewa harus melaksanakan perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.”²⁸

Menurut R. Subekti bahwa pengertian dari itikad baik dapat ditemukan dalam hukum benda (pengertian subyektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 84.

²⁶ Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 28.

²⁷ *Ibid*, hlm 123-124.

²⁸ *Ibid*, hlm 134.

Ayat (3) (pengertian obyektif).²⁹

d. Asas Pelengkap

Hukum perjanjian bersifat sebagai pelengkap, artinya Pasal yang ada dalam Undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaknya. Selanjutnya membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan Pasal-pasal dalam Undang-undang tersebut. Asas ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1447 KUHPdata yang menentukan antara lain bahwa “Ketentuan dalam Pasal yang lalu tidak berlaku terhadap perikatan-perikatan yang diterbitkan dari suatu kejahatan atau pelanggaran, atau dari suatu perbuatan yang telah menerbitkan kerugian bagi seorang lain”.

e. Asas Obligator

Asas Obligator (*Obligatory*) ini memiliki arti bahwa perjanjian dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). hak milik tersebut baru dikatakan berpindah apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut pasal 1320 KUHPdata, terkait sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yakni:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.³⁰

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³¹ Keempat syarat tersebut ini dapat dikemukakan sebagai berikut:

a. Adanya kesepakatan antar kedua belah pihak

Kesepakatan dari para pihak ini merupakan syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang dengan pihak lainnya. Persetujuan harus bebas tanpa paksaan oleh pihak manapun, kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya suatu persetujuan yang sah. Apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan berbagai upaya yang bersifat menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia, sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian tersebut.³² Kata sepakat ini dinamakan juga sebagai suatu perizinan yang terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal pokok dari suatu perjanjian yang akan diadakan.³³

Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada kekhilafan dan tidak ada penipuan. Maka dalam Pasal 1324 KUHPdata, berbunyi:

“Paksaan telah terjadi apabila suatu perbuatan itu sedemikian rupa sehingga menakutkan seseorang yang berpikir sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”

Perjanjian dianggap tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPdata yang menyatakan bahwa jika di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.³⁴ Pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun; dalam hal ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti; dalam hal ada kekhilafan dan penipuan akan dihitung sejak hari

²⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. PradnyaParamita, Jakarta, 2001, hlm. 42.

³⁰ Chairun Pasribu, *Ibid*, hlm. 256.

³¹ *Ibid*, hlm 17.

³² Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 15.

³³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Op. Cit*, hlm. 128.

³⁴ Pasal 1321, Pasal 1322, dan Pasal 1328 KUHPdata.



diketuainya kekhilafan dan penipuan tersebut.

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Dalam Pasal 1329 KUHPdata yakni: "Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tak cakap". telah diketahui bahwa kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak ini untuk melakukan suatu perbuatan hukum dimana perbuatan hukum tersebut memiliki akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa.³⁵

c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal ini dapatlah diartikan sebagai subyek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian yang merupakan suatu prestasi yang perlu dipenuhi dalam perjanjian, yakni objek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan.³⁶

Menurut Pasal 1332 KUHPdata, bahwa:

"hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian".

Kemudian menurut Pasal 1333 KUHPdata telah dinyatakan bahwa:

"suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya, tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung".

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, maka dapat digunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur atau menakar. Sementara itu bahwa untuk menentukan hal tertentu berupa tidak berbuat suatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian.³⁷

d. Adanya suatu sebab yang halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal ini merupakan sebagian dari syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian harus ada sebab-sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh Undang-undang.³⁸

Suatu sebab dikatakan halal apabila tidak palsu atau terlarang, maksud sebab tersebut diadakan oleh para pihak tidak menutupi atau menyelubungi sebab yang sebenarnya serta tidak bertentangan dengan Undang-undang, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.³⁹

Suatu sebab (*causa*) yang halal dalam suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁴⁰ Dalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (*orzaak, causa*).

4. Subyek Hukum Perjanjian

a. Subyek pemilik gedung Hukum Perjanjian

Subyek perjanjian sama dengan subyek perikatan yaitu pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian. Subyek ini biasanya terkait seorang manusia atau badan hukum. Dalam hubungan dengan orang lain maka sudah berbicara terkait perjanjian. Perjanjian yang dimaksud dapat berupa menyerahkan sesuatu barang, melakukan sesuatu perbuatan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan.

Sebagaimana yang telah dipaparkan diatas bahwa perjanjian timbul, disebabkan oleh adanya hubungan hukum antara dua orang atau lebih. Pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu. Masing-masing orang itu menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak pemilik gedung, dan yang seorang lagi sebagai pihak debitur.

³⁵ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet ke-3, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 61.

³⁶ *Ibid.* Hlm. 19.

³⁷ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm 30.

³⁸ Arief Masdoeki, M.H. Tirtamidjaja, *Asas dan Dasar Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 1963, hlm. 131.

³⁹ R. Subekti, *Op. Cit.*, Hlm 23.

⁴⁰ Purwahid Patrik, *Asas-Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hlm. 3.



Pemilik gedung dan penyewa itulah yang menjadi subjek perjanjian. Pemilik gedung mempunyai hak atas prestasi dan penyewa wajib memenuhi pelaksanaan prestasi.⁴¹

Dalam kenyataannya, walaupun beberapa orang pemilik gedung berhadapan dengan seorang penyewa atau sebaliknya, maka hal itu tidak mengurangi sahnya perjanjian. Demikian juga jika pada mulanya pemilik gedung terdiri dari beberapa orang, kemudian yang tinggal hanya seorang pemilik gedung saja berhadapan dengan penyewa, juga tidak mengurangi nilai sahnya perjanjian.

Hal ini bisa saja terjadi pada "Percampuran Hutang (*Schuldvermenging*)" sebagaimana diatur pada Pasal 1436 KUHPerduta. Demikian juga pada pasal 1437 KUHPerduta, mengenai percampuran hutang atas diri seorang penanggung, yaitu penanggung yang berubah kedudukan menjadi pemilik Gedung.

Hapusnya perikatan disebabkan oleh terjadinya perbuatan hukum, peristiwa hukum atau putusan hukum, yang menimbulkan akibat hukum hapusnya perikatan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Karena pembayaran;

Yang dimaksudkan "pembayaran" ialah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Jadi perkataan pembayaran itu tidak ditujukan pada penyerahan uang saja, tetapi penyerahan tiap barang menurut perjanjian, dinamakan pembayaran.

b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;⁴²

Suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila si penyewa menolak pembayaran. Cara melakukan penawaran pembayaran tunai diikuti penyimpanan atau penitipan adalah barang atau uang yang akan dibayarkan itu ditawarkan secara resmi oleh notaris atau seorang jurusita. Kemudian seorang notaris atau jurusita ini membuat suatu rincian barang-barang atau uang yang akan dibayarkan itu dan pergi ke rumah atau tempat tinggal si penyewa. Proses ini dinamakan proses verbal.⁴³

Apabila si penyewa menerima barang atau uang yang ditawarkan tersebut, maka selesailah perkara pembayaran itu. Namun apabila si penyewa menolak maka notaris atau jurusita akan mempersilahkan si penyewa untuk mendatangi proses verbal tersebut dan apabila si penyewa tersebut menolak untuk mendatangi, hal ini akan dicatat oleh notaris atau jurusita diatas surat proses verbal tersebut. Dengan demikian terdapatlah suatu bukti yang resmi bahwa si penyewa telah menolak pembayaran.

c. Karena kebatalan atau pembatalan;

Suatu perjanjian dapat saja dimintakan pembatalan apabila kekurangan syarat subyektif sebagaimana yang telah dijelaskan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerduta, Menurut Pasal 1454 KUHPerduta meminta pembatalan itu dibatasi sampai suatu waktu tertentu 5 (lima) tahun.

Meminta pembatalan perjanjian yang kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1) Secara aktif meminta pembatalan perjanjian di muka hakim;

2) Secara pembelaan dengan menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan pada saat itulah mengajukan kekurangan syarat subyektif dalam perjanjian.⁴⁴

d. Karena berlakunya suatu syarat batal;

Syarat batal adalah syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatunya kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.⁴⁵

Syarat batal diatur di dalam Pasal 1265 KUHPerduta, mewajibkan seseorang yang berutang untuk mengembalikan apa yang diterimanya apabila peristiwa yang dimaksud terjadi.

e. Karena lewatnya waktu.

⁴¹ Simanjuntak. PNH, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 56.

⁴² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, Cet. 31, 2003, hlm 19.

⁴³ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 69.

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 75-76.

⁴⁵ *Ibid.*, 76.



Lewat waktu atau daluwarsa diatur di dalam Pasal 1946 KUHPerdara yang berbunyi: "Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang". Secara umum, daluwarsa atau lewat waktu dibagi menjadi dua, yaitu:

- 1) Daluwarsa acquisitif yaitu daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu barang;
- 2) Daluwarsa extinctif yaitu daluwarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau tuntutan.⁴⁶

HASIL

Kasus yang akan di analisis oleh Penulis yakni Putusan Mahkamah Agung Nomor 469 K/Pdt/2016, dimana kasus ini terkait dengan penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa gedung, kasus ini bermula pada tanggal 26 September 2008 dimana PT. WANGSA MITRA FANTASI Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding, yang dimana telah disepakati pelaksanaan perjanjian sewa menyewa gedung seluas ±1.570 m² (seribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Plaza Pondok Gede 2 (dua), Bekasi pada Lantai 2. Setelah PT. WANGSA MITRA FANTASI Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding menyepakati perjanjian sewa menyewa dengan Nomor: 02/LGL/BKMJ/2008 antara Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding membuat pernyataan bersama Nomor: 09/BKMJ-WMF/XII/2008 dikarenakan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding belum dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian sewa menyewa Nomor 05/LGL/BKMJ/2008 tentang Pengadaan Jaringan Listrik dan Pasarana, dimana telah disepakati perjanjian tersebut mundur menjadi 6 (enam) bulan.

Pelaksanaan perjanjian yang dimaksud berdasarkan surat Nomor: 005/BKMJ/11 pada tanggal 11 Januari 2011 yang isinya meminta kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding saja yang memperbaharui sistem *swipe card*/komputerisasi dengan kompensasi bahwa perjanjian akan diperpanjang lagi 2 (dua) tahun dan sudah dilaksanakan oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk merubah sistem tersebut, maka perjanjian sewa menyewa Nomor: 02/LGL/BKMJ/2008 Jo pernyataan bersama Nomor: 09/BKMJ-WMF/XII/2008 Jo Surat Nomor: 005/BKMJ/11 tanggal 11 Januari 2011 maka perjanjian sewa menyewa baru akan berakhir pada tanggal 25 September 2015. Kemudian dengan berjalannya waktu ternyata sejak tanggal 28 Februari 2013 Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding telah memutuskan perjanjian secara sepihak dan hal ini dikuatkan dalam surat Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding Nomor: 010/BKMJ/II/2013 pada tanggal 1 Februari 2013 serta tanggal 6 Maret 2013 juga telah memutuskan aliran listrik sehingga Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tidak dapat mengoperasikan kegiatan usahanya. Karena secara nyata atas perbuatan ingkar janji dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding maka Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Bekasi dan teregister Nomor Perkara 160/Pdt.G/2013/PN.BKS.

Pada tanggal 7 Agustus 2013 Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding telah melakukan pembongkaran secara sepihak atas mesin-mesin permainan anak dan wahana arena permainan anak (mandi bola) milik termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding di wahana permainan Amazone di Plaza Pondok Gede Lantai II Bekasi dalam dokumen surat Nomor: 26/GM-BKMJ/VII/2013 yang ditandatangani oleh saudara Dony Yahya selaku perwakilan dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding pada tanggal 2 Agustus 2013. Pada saat proses pembongkaran mesin-mesin milik Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding yang dilakukan secara sepihak dan tanpa adanya izin ini maka secara nyata telah menimbulkan kerusakan terhadap mesin-mesin permainan anak dan telah menimbulkan kerugian terhadap Termohon Kasasi dahulu enggugat/Terbanding, selain itu pihak Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding menunjukan sikap dan tindakan tidak konsisten karena secara nyata terdapat barang-barang milik Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding berupa:

- a. Rel mesin sky bike
- b. Patung-patung Amazone
- c. Daun-Daun aksesoris Amazone

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 77.

- d. Ruang musik room
- e. Counter display set
- f. Rolling door
- g. Keramik area Amazone

Aset/barang-barang tersebut yang telah disebutkan diatas merupakan milik Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dan Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding sudah menyampaikan maksud baik serta solusi kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding namun tetap saja sampai saat ini pihak Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tidak menyerahkan barang-barang dimaksud milik Termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding yang masih ada di lokasi objek sewa dan secara nyata merupakan perbuatan yang tidak konsisten serta termasuk dalam perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding.

Berdasarkan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara nyata oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding telah menimbulkan kerugian materil dan imateril yang diuraikan sebagai berikut:

a. Kerugian Materil

Terkait kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding berupa rusaknya mesin-mesin permainan anak di area permainan Amazone dan tertahan properti berupa:

- 1) Rel mesin sky bike
- 2) Patung-patung Amazone
- 3) Daun-daun aksesoris Amazone
- 4) Ruang musik room
- 5) Counter display set
- 6) Rolling door
- 7) Keramik di area Amazone

Kerugian dimaksud adalah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Selain itu, adapun kerugian berupa hilangnya omzet yang semestinya diterima oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/terbandoing setiap tahun minimal sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sehingga kerugian materil selama 2,5 tahun bisa mencapai sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Sehingga total kerugian materil yang diderita oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbandoing sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

b. Kerugian Imateril

Terkait kerugian imateril yang diderita oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbandoing sangat sulit diukur dengan uang karena menyangkut psikologis termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbandoing namun demi memberikan kepastian hukum dalam gugatan ini maka kerugian imateril di nilai sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

Kemudian Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembandoing telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbandoing oleh karena itu untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan tersebut maka wajar apabila Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbandoing mengajukan permohonan sita jaminan terhadap harta kekayaan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembandoing, dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembandoing maka Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbandoing mohon agar Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembandoing dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbandoing sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila ia lalai untuk memenuhi isi putusan tersebut, mengenai permasalahan tersebut maka menurut Penulis bahwa PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon kasasi dahulu Tergugat/Pembandoing telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi dikarenakan pada Pasal 1243 KUHPerduta yaitu:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai di wajibkan, bila si berhutang walaupun sudah 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”.



Wanprestasi itu sendiri artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati bersama sesuai dengan isi dari perjanjian yakni dalam surat perjanjian sewa menyewa gedung Nomor: 02/LGL/BKMJ/2008, yang dimana sebelumnya PT. WANGSA MITRA FANTASI Termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah melakukan somasi (teguran) kepada PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tetapi tidak adanya itikad baik dalam pemenuhan perjanjian tersebut.

Terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 118/Pdt.G/2014/PN.BKS yang telah menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), menyatakan tuntutan ganti kerugian berupa hilangnya omzet yang semestinya diterima oleh Penggugat setiap tahunnya minimal sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) sehingga kerugian materil selama 2,5 tahun adalah sebesar Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dan tuntutan ganti kerugian immateril tidak dapat diterima, menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Dikarenakan Pembanding dahulu Tergugat tidak menerima terkait Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, maka Pembanding dahulu Tergugat telah mengajukan risalah pernyataan permohonan banding Nomor 151/Pdt/2015/PT BDG yang menyatakan bahwa Pembanding dahulu Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 118/Pdt.G/2014/PN.BKS. Pembanding dahulu Tergugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 10 Maret 2014 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas 1A khusus Bekasi pada tanggal 12 Maret 2014.

Dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat disebutkan bahwa Pembanding dahulu Tergugat keberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara *aquo*, terkait mengenai perjanjian sewa menyewa gedung yang dimana Pembanding dahulu Tergugat dalam gugatannya memanipulasi dalil-dalilnya yang tidak sesuai dengan bukti-bukti yang mendalilkan gugatannya, sehingga gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libelli*).

Atas dalil jawaban Tergugat sekarang Pembanding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa setelah meneliti dan mencermati semua bukti dan fakta hukum serta membaca Putusan tingkat pertama berpendapat bahwa pertimbangan hukumnya Hakim tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar oleh karenanya maka pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutuskan perkara tersebut.

Berdasarkan pertimbangan hukum diatas tersebut, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tingkat pertama yang menyatakan gugatan Pembanding dahulu Tergugat yakni menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Tergugat, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 16 Oktober 2014 Nomor 118/Pdt.G/PN.Bks yang dimohonkan banding, menghukum Pembanding dahulu Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditaksir sebesar Rp 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menurut pendapat Penulis bahwa PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Tergugat/Pembanding telah benar dan nyata melakukan wanprestasi terhadap PT. WANGSA MITRA FANTASI Penggugat/Terbanding, bahwa adalah benar merupakan perbuatan wanprestasi/ingkar janji. dan gugatan Tergugat/Pembanding mengenai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1720K/Sip/1975 tanggal 18 Agustus 1988 tentang ganti rugi yakni suatu ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak adanya perincian mengenai kerugian yang dituntut. Tidak dapat dijadikan patokan dikarenakan sudah sangat jelas putusan ini merupakan putusan wanprestasi yang dimana ganti rugi sudah dijelaskan dalam Pasal 1243 KUHPerdara yaitu :

“ Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitor walaupun sudah 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”.

Kemudian dalam Memori Kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu tergugat/pembanding tidak menerima terkait Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, maka Pemohon Kasasi dahulu tergugat/pembanding telah mengajukan risalah pernyataan permohonan Kasasi Nomor 469 K /PDT/2016 bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 151/Pdt/2015/PT Bdg tanggal 29 Juni 2015 haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia di Tingkat Kasasi karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam perkara *a quo* telah melakukan kesalahan mengenai proses (*procedural error*), kesalahan mengenai fakta (*factual error*), kesalahan mengenai pelaksanaan hukum dan kesalahan penerapan hukum (*error in the application of law*).

Atas dalil jawaban Pemohon Kasasi dahulu tergugat/pembanding, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* sudah tepat dan benar sesuai dengan hukum pembuktian dalam menilai dan menimbang alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat sehingga putusan *judex facti* yang mengabulkan gugatan sebagian berlandaskan dengan hukum oleh karena itu berdasarkan pertimbangan diatas ternyata putusan Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara ini tidaklah bertentangan dengan hukum dan Undang-undang, maka permohonan yang diajukan oleh PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding harus ditolak.

Menurut pendapat Penulis, berdasarkan pertimbangan Hakim diatas sudah sangat jelas dan tepat dikarenakan dengan adanya pembuktian dan alat-alat bukti yang sesuai dan berlandaskan dengan hukum yang berlaku serta PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) pada Perjanjian sewa menyewa gedung Nomor 02/LGL/BKMJ/2008 dan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding tidak dapat membuktikan gugatannya terhadap PT. WANGSA MITRA FANTASI Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding.

Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung yaitu dengan pihak yang dirugikan (penyewa) dapat menuntut pemenuhan prestasinya, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh Undang-undang adalah upaya hukum non litigasi dan upaya hukum litigasi apabila perselisihan para pihak tidak dapat diselesaikan melalui upaya hukum non litigasi maka dapat dilakukan upaya hukum litigasi yaitu melalui proses beracara di Pengadilan dengan cara mengajukan gugatan. Kemudian para pihak juga dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang di persengketaan.

Menurut Pasal 1 Ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau pendapat ahli. Kemudian proses penyelesaian sengketa oleh para pihak yang bersengketa dapat dilakukan jalur litigasi atau lembaga peradilan negara, hal ini berarti sengketa tersebut akan di periksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan dan pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman yang mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan terselenggaranya negara hukum di Republik Indonesia.

Oleh sebab itu menurut pendapat penulis dalam melakukan perjanjian sewa menyewa ini harus adanya kesadaran pada masing-masing pihak agar tidak adanya pihak yang dirugikan dalam suatu kesepakatan perjanjian sewa menyewa gedung dan jika terjadi sengketa wanprestasi maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh kedua belah pihak yaitu dengan proses hukum non litigasi dan litigasi apabila perselisihan para pihak tidak dapat diselesaikan melalui proses hukum non litigasi maka dapat dilakukan proses hukum litigasi yaitu melalui proses beracara di Pengadilan dengan cara mengajukan gugatan oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan.

SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan analisis pada Bab IV sebelumnya maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa gedung dilaksanakan dengan bentuk tertulis (surat perjanjian sewa menyewa) antara kedua belah pihak yakni PT. WANGSA MITRA FANTASI Termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon kasasi dahulu Tergugat/Pembanding, sehingga dalam hal ini terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa



gedung wahana taman bermain Amazone dikarenakan PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon kasasi dahulu Tergugat/Pembanding telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam isi perjanjian, menurut penulis telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara dikarenakan pemohon kasasi dahulu tergugat/pembanding telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi yang dimana pada Pasal 1243 KUHPerdara berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila si berhutang walaupun sudah 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”.

Dikarenakan Pemohon kasasi dahulu tergugat/pembanding tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati bersama sesuai dengan isi dari perjanjian yakni dalam surat perjanjian sewa menyewa gedung Nomor: 02/LGL/BKMJ/2008, akan tetapi tidak adanya itikad baik dalam pemenuhan perjanjian tersebut, maka sudah sangat jelas Pemohon kasasi dahulu tergugat/pembanding melakukan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung.

Akibat hukum yang dapat ditimbulkan terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung yaitu pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan prestasinya sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa tersebut. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 469K/Pdt/2016 telah diuraikan mengenai akibat dalam perjanjian sewa menyewa gedung di Bekasi, bahwa akibat hukum bagi pihak menyewa yang melakukan pengakhiran sepihak dalam perjanjian tersebut adalah suatu kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh pihak penyewa serta pengalihan resiko sebagai akibat dari tidak terlaksananya prestasi untuk memenuhi salah satu isi dari perjanjian yakni pemenuhan jaringan listrik dirancang menjadi *swipe card*/komputerisasi tersebut Kemudian mengenai dalam pemenuhan kewajiban dari PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding maka berkewajiban melakukan penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana telah disinggung, dapat berupa penggantian kerugian materil dan immateril. Adapun kerugian yang dialami oleh Penyewa yakni PT. BUDI KENCANA MEGAH JAYA Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan mengeni kerugian inmateril yang diajukan. Majelis Hakim menolak permohonan dari PT. WANGSA MITRA FANTASI Termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Model Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012,

Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build operate and transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, CV. Keni Media, Bandung, 2013,

Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010,

Arief Masdoeki, M.H. Tirtamidjaja, *Asas dan Dasar Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 1963

A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985,

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2010.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1990,

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

- Bahan Kuliah Perancangan Kontrak, M. Husni, *Tinjauan Umum Mengenai Kontrak*, 2009.
- Chairun Pasribu, Suharawardi Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, 2011.
- Daud Silalahi, *Metodologi Penelitian Hukum*, Lawencon Binding Center, Bandung, 2001.
- D.Y Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2015.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- J.J.J.M. Wuisman, dengan penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*, Jilid 1, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1996.
- Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2004.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- J. Satrio, *Wanprestasi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Mariam Darus, *Perkembangan Lembaga-Lembaga Jaminan dlm Teori & Praktek*, Bandung, 1991.
- Madoeki dan H.M. Tirta Amijaya, *Asas-Asas Hukum Perdata, Djembatan*, Jakarta, 1986.
- Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material Jilid II Cet-4*, Pradnya Paramita, 1984.
- M.A Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum, Pradnya Paramitha*, Jakarta, 2010.
- M.A Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum, Pradnya Paramita*, Jakarta, 1982.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum, (Pendekatan Kontenporer)*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005.
- Munir Fuady II, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Munir Fuady I, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, P.T Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Daris, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Daris, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan-Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.



- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Cet. Ke 32, Jakarta, 2002.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, Cet. 31, 2003.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. PradnyaParamita, Jakarta, 2001.
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Bakti, 2002.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian, cet ke-4*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1987.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1984.
- R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, Cet ke-VIII, 1979.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2000.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, cet XI, 2009.
- Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 2, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, cet 3*, Liberty Offset, Yogyakarta, 2003.
- Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Salim H.S, *"Hukum Kontrakan"*, Sinar Grafika, Jakarta, cet ke-3, 2006.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Simanjuntak. PNH, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, jakarta, 2009.
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet ke-3, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1987.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, cet 21, 2005.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002.

- Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Jakarta, 2005.
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Cet II. Bandung, 2008.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1964.
- H.R Otje Salman dan Anton F. Susanto, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2005.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet Ke-2, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2006.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Undang-Undang)*, Maju Mundur, Bandung, 1994.
- Purwahid Patrik, *Asas-Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986.
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet ke-2, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997.
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Yogyakarta, 2000,
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara P., *Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian*, Udayana University Press, 2017.
- G.H.S Lumban Tobing, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang*, Erlangga, Jakarta, 2003.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Maju Mundur, Bandung, 1994.
- Kurniawan, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pengguna E-commerce atas wanprestasi pihak penjual*, Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya Jakarta, 2018.
- H.F.A Volmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, (Diterjemahkan Oleh I.S Adiwinata) Rajawali Pers, Jakarta, 1984.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- I Made Udiana, *Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press, Denpasar, 2016.
- Handiana, *Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa pakai Kios Antara Pedagang Dengan Perusahaan Daerah Pasar Pakuan Jaya Kota Bogor*, Program Pascasarjana Universitas Jayabaya Jakarta, 2016.



HASIL PENELITIAN PENDAHULUAN

Dona Sujanto, *Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Serba Semi*, Program Kenotariatan Universitas Indonesia, 2008. *Oto Palembang*

Herry Sosiawan, *Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Wanprestasi Yang dilakukan Penyewa*, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Jayabaya, 2012. *Akibat*

Sabaruli Pohan, *Analisis Perjanjian Sewa-menyewa Rumah yang Obyeknya Dijamin di Bank*, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area Medan, 2014. *Hukum Universitas*

Eka Supriawati, *Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Terkait Perubahan Kebijakan Tarif Oleh Pemerintah Indonesia*, Program Magister Kenotariatan di Universitas Jayabaya Jakarta, 2021. *Negara*

Paul Sie, *Perlindungan Hukum Penyewa Bangunan Dengan Obyek Hak Dalam Eksekusi Hak Tanggungan*, Program Magister Kenotariatan di Universitas Hasanuddin Makassar, 2021. *Tanggung*

B. KAMUS

KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI), 2018 [Online, diakses tanggal 15 Desember 2022].

C. PERUNDANG-UNDANG

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1994

D. WEBSITE

<http://repository.uin-suska.ac.id/7104/4/BAB%20III.pdf> diakses tanggal 03 Mei 2023.

<http://e-journal.uajy.ac.id/12662/3/TS150222.pdf> diakses tanggal 03 Mei 2023

<http://sangkoeno.blogspot.com/2015/01/prestasi-dan-wanprestasi.html>. Diakses pada tanggal 28 April 2023.

www.jurnalhukumperjanjian.com, diakses pada tanggal 23 April 2023.

E. PUTUSAN

Putusan Tingkat Pertama : Pengadilan Negeri Nomor 118/Pdt.G/2014/PN.Bks

Putusan Tingkat Kedua : Pengadilan Tinggi Nomor 151/Pdt/2015/PT. Bdg

Putusan Kasasi : Nomor 469 K/Pdt/201