

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA ANTARA
PT. INDOMARCO PRISMATAMA DENGAN EDWARD MARPAUNG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 213 K/PDT/2020)**

(Skripsi)

Oleh

**M. REYHAN HAIQAL
1912011148**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA ANTARA PT. INDOMARCO PRISMATAMA DENGAN EDWARD MARPAUNG (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020)

Oleh:

M.REYHAN HAIQAL

Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu. Kebutuhan ruko menjadi salah satu lahan bisnis bagi masyarakat maka dari itu dalam kesepakatan itu terdapat sesuatu yang diperjanjikan yang menjadi kewajiban untuk dilaksanakan. Wanprestasi timbul apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, misalnya ia lalai atau ingkar janji. Salah satu kasus wanprestasi di Indonesia adalah Perjanjian sewa-menyewa antara PT. Indomarco Prismatama dengan Edward Marpaung yang diputus oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 213 K/Pdt/2020. Permasalahan dalam penelitian ini mengkaji tentang Pertimbangan Hukum Hakim, Akibat Hukum, dan Hambatan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan studi dokumen. Data yang didapat kemudian diolah dengan metode pengolahan data, yaitu seleksi data, klasifikasi data, dan sistematisasi data yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Hasil dari penelitian dan pembahasan menjelaskan bahwa putusan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung sudahlah benar. Hal ini dikarenakan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan adil untuk kedua belah pihak dengan mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan juga memperhatikan unsur-unsur, barang bukti, dan fakta yang ada diajukan ke persidangan. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum.

M.Reyhan Haiqal

Dengan demikian akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020, Tergugat harus ganti-kerugian yang terdapat pada ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata yang dimana meliputi ganti-kerugian, biaya yang mengganti-kerugian segala pengeluaran atau ongkos yang telah dikeluarkan. Hambatan dalam amar putusan yaitu Bahwa dalam hal ini eksekusi tidak dapat dilakukan karena terdapat melakukan upaya hukum banding dan kasasi, yang dimana hal ini merupakan sebuah hambatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan eksekusi.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa-menyewa, Wanprestasi

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA ANTARA
PT. INDOMARCO PRISMATAMA DENGAN EDWARD MARPAUNG
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 213 K/PDT/2020)**

Oleh

M.REYHAN HAIQAL

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2023**

Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA ANTARA PT. INDOMARCO PRISMATAMA DENGAN EDWARD MARPAUNG (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 213 K/PDT/2020)**

Nama Mahasiswa : **M. Reyhan Haiqal**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1912011148**

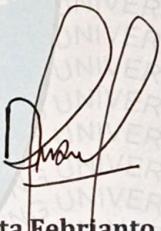
Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**

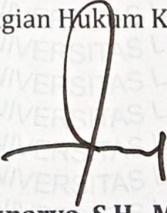
MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Dewi Septiana, S.H., M.H.
NIP 19800919 200501 2 003


Dita Febrianto, S.H., M.Hum.
NIP 19840130 200812 1 004

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan


Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Dewi Septiana, S.H., M.H.

Sekretaris : Dita Febrianto, S.H., M.Hum.

Penguji Utama : Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 13 Juli 2023

This block contains three handwritten signatures in black ink, each positioned above a horizontal line. The signatures are written in a cursive style. The first signature is at the top, the second is in the middle, and the third is at the bottom.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M.Reyhan Haiqal
NPM : 1912011148
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **Implementasi Perjanjian Sewa-Menyewa Antara PT. Indomarco Prismatama Dengan Edward Marpaung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020)** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 39 Ayat (2) dan Pasal 40 Ayat (1) Huruf F Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 19 Tahun 2020.



Bandar Lampung, 17 Juli 2023


M.Reyhan Haiqal
NPM 1912011148

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap M. Reyhan Haiqal dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 18 Desember 2001, yang merupakan anak tunggal dari pasangan Bapak M.Nizar dan Ibu Eti Yuli Hestia.

Penulis menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar Negeri (SDN) 2 Beringin Raya pada Tahun 2013, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 14 Bandar Lampung pada Tahun 2016, dan Sekolah Menengah Atas Swasta (SMAS) YP Unila Bandar Lampung pada Tahun 2019. Penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN) pada Tahun 2019. Penulis telah mengikuti Kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I tahun 2022 selama 40 hari di Langkapura Baru, Kecamatan Langkapura, Kota Bandar Lampung.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif dalam Unit Kegiatan Mahasiswa Tingkat Universitas yaitu Basket Universitas Lampung (UKM-U Basket Unila) sebagai anggota Periode 2019-2022, dan Tingkat Fakultas Hukum yaitu Perhimpunan Mahasiswa Hukum Untuk Seni (UKM-F Persikusi) sebagai Staff Bidang Minat dan Bakat Periode 2021-2022, serta Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata sebagai Kepala Bidang Internal Periode 2022-2023.

MOTO

...“Jangan engkau bersedih, sesungguhnya Allah bersama kita”...

(Q.S At-Taubah Ayat 40)

“Semangatlah dalam hal yang bermanfaat untukmu, minta tolonglah kepada

Allah, dan jangan malas (patah semangat)”

(HR. Muslim, No. 2664)

“Fiat Justitia Ruat Caelum”

(Hendaklah Keadilan Ditegakkan Walaupun Langit Akan Runtuh)

(Lucius Calpurnius Piso Caesoninus)

PERSEMBAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, rezeki, serta kesabaran sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini kepada:

Kedua orang tuaku

Ayahku H. M.Nizar dan Bundaku Hj. Eti Yuli Hestia

Terima kasih telah memberikan dukungan, cinta dan kasih sayang, sabar dalam mendidikku dari aku kecil hingga sekarang, selalu berusaha untuk membahagiakan dan mendukung setiap langkah yang ku pilih, terutama selama menempuh pendidikanku, serta mengiringi dengan doa demi keberhasilan dan kesuksesan ku walaupun dalam keadaan sesulit apapun.

SANWACANA

Assalamu'alaikum, Wr. Wb. Alhamdulillahirabbil'alamin, Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Implementasi Perjanjian Sewa-Menyewa Antara PT. Indomarco Prismatama Dengan Edward Marpaung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung dibawah bimbingan dari dosen pembimbing serta atas bantuan dari berbagai pihak lain. Penyelesaian penelitian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia, D.E.A., I.P.M., selaku Rektor Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan selaku Pembimbing I atas kesabaran dan kesediaannya meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan motivasi Sehingga penulis penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
5. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu penulis dengan penuh kesabaran dan kesediaannya meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya,

memberikan bimbingan, saran, dan motivasi Sehingga penulis penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

6. Bapak Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
8. Bapak Dr. Zulkarnain Ridlwan, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik atas bimbingan dan bantuannya kepada penulis selama menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Bapak/Ibu Dosen bagian Keperdataan yang dengan penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi;
10. Teruntuk Keluarga Besar H. Rosyidi dan H. M.Rozali, yang telah memberikan dukungan, doa, dan motivasi kepada penulis selama perkuliahan dan menyelesaikan skripsi ini;
11. Teruntuk rekan-rekan Sekut dan 3,5 cm selama menjalani perkuliahan, M. Alief Ramadhan, Oktri Sasmitha Yudha, M. Adria Dharmapraja, M. Farhan Rabbani Ujudan, M. Cyrill Ramadhan, Adiansyah Surya Yudhistira, Rio Syahputra, Rakhmad Wahyudi, M. Thareq Afif, Akmalldho B. Indrajaya, Bimantara Suherly, dan Khair Tiyas Akbar, Fernando Gabriel, Yosafat Rajagukguk, M. Khaikal Kharisma, Rayhan Arif, William Paskah, Ajie Prasetyo, Riko Bagus Kurniawan, Roy Bastanta, dan Dwi Ariansyah yang selalu menemani, mendukung, membantu, bersenda gurau dan memberikan motivasi kepada penulis selama perkuliahan dan menyelesaikan skripsi ini. Semoga kelak kita bisa bertemu dan berbagi cerita kesuksesan, *Aamiin*;

12. Teruntuk teman-temanku XII MIPA 3 Smanila' 19 yang telah memberikan doa, dukungan, motivasi, serta semangat kepada penulis;
13. Teruntuk Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Hukum Perdata Universitas Lampung, Terutama Kabinet Kolaborasi Periode 2022/2023, yang telah membantu penulis dan memberikan doa, pelajaran, kisah kasih, candaan, pengalaman yang tidak terlupakan, dukungan, serta semangatnya kepada penulis;
14. Teruntuk teman-teman kampusku Dzaki, Satria, Deri, Ariq, Rizky Akbar, Mustofa, Wari yang telah membantu penulis dan memberikan doa serta semangatnya kepada penulis;
15. Teruntuk teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Kelurahan Langkapura Baru, Rangga, dll, terima kasih atas kisah kasih, candaan, pelajaran, bantuan, dan pengalaman tak terlupakan yang sangat berharga selama 40 hari di Langkapura Baru bersama kalian;
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya;
17. Almamater Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik, saran, dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, 17 Juli 2023
Penulis,

M. Reyhan Haiqal

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN	v
RIWAYAT HIDUP	vi
MOTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Ruang Lingkup	7
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Kegunaan Penelitian	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian	10
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian	12
2.1.4 Jenis Perjanjian	14
2.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	19
2.2.1 Pengertian Wanprestasi	19
2.2.2 Bentuk Dan Syarat Wanprestasi	20
2.2.3 Penyebab Terjadinya Wanprestasi	21
2.2.4 Akibat Wanprestasi	22
2.3 Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata	23
2.3.1 Pengertian Hukum Acara Perdata.....	23
2.3.2 Asas Hukum Acara Perdata	24
2.3.3 Pemeriksaan Perkara Dalam Sidang Pengadilan	26
2.3.4 Sita Jaminan (<i>Conservatorir Beslag</i>)	30
2.3.5 Upaya Hukum	31
2.4 Kerangka Pikir	36

III. METODE PENELITIAN	39
3.1 Jenis Penelitian	39
3.2 Tipe Penelitian	40
3.3 Pendekatan Masalah	40
3.4 Data dan Sumber Data	41
3.5 Metode Pengumpulan Data	42
3.6 Metode Pengolahan Data	42
3.7 Analisis Data	43
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
4.1 Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020	44
4.2 Akibat Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020	77
4.3 Hambatan Dalam Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020	81
V. PENUTUP	83
5.1 Simpulan	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam masyarakat bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan. Perjanjian itu menimbulkan suatu hubungan hukum yang biasa disebut dengan perikatan. Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.¹

Syarat sah perjanjian tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena demikian kuatnya ikatan perjanjian, maka setiap ide para pihak yang tertuang padaperjanjian selalu berdampak pada hukum yang luas sehingga setiap perjanjian supaya dibuat dengan secermat mungkin.²

Seiring perkembangan zaman kebutuhan masyarakat semakin lama semakin tinggi. Maka dari itu kegiatan perdagangan pada masyarakat ada yang memerlukan ruko akan tetapi, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Maka dari itu, mau tidak mau para pelaku usaha harus melakukan sewa-menyewa ruko yang diinginkannya dan sesuai kebutuhannya. Maka dari itu kebutuhan ruko

¹ Wirjono Prodjodikoro, 1987, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, hlm. 1

² R. Soeroso, 2009, *Contoh – Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 5

menjadi salah satu lahan bisnis bagi masyarakat, dengan demikian dapat menyebabkan timbulnya perjanjian sewa-menyewa ruko.

Disetiap lini kehidupan dalam bermasyarakat muncul adanya kehidupan perdata, yang salah satunya dimulai dari membuat perjanjian. Adapun tujuan membuat perjanjian ini adalah sebagai dasar penyelesaian apabila timbul masalah di kemudian hari agar para pihak terlindungi, mendapatkan kepastian hukum, dan keadilan. perjanjian yang dimaksud ini dalam KUH Perdata ada banyak jenis salah satunya yaitu perjanjian sewa-menyewa.

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.³ Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur - unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁴

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.⁵ 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.”

Salah satu kasus perjanjian Wanprestasi di Indonesia adalah kasus yang melibatkan PT. Indomarco Prismatama selaku penggugat yang beralamat berkedudukan di Jl.

³ Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung, CV. Pustaka Setia, hlm. 88

⁴ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 40

⁵ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, 2005, *KUHPPerdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 381

Ancol I No. 9 – 10 Ancol Barat, Jakarta Utara. Serta Edward Marpaung selaku tergugat yang beralamat di Jl. Kayu Jati II, Gang VI, Nomor 33, RT/RT: 004/004, Kel. Rawamangun, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur.

Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat Perjanjian Sewa-Menyewa atas bangunan rumah/ruang usaha berikut halaman parkir dengan bukti hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No.598/Kebon Sirih tercatat atas nama pemilik David Mussry. Perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat dibuat oleh dan dihadapan Yani Indrawaty Wibawa, S.H. Notaris di Jakarta sebagaimana dituangkan dalam Akta Sewa Menyewa No. 02 pada tanggal 7 Agustus 2014.

Sesuai dari isi kesepakatan dalam Akta Sewa Menyewa No. 02 pada tanggal 7 Agustus 2014 tersebut, penggugat melakukan renovasi atas bangunan (objek sewa) agar sesuai dengan peruntukannya yaitu toko *minimarket* indomaret dengan biaya renovasi yang tidak sedikit.

Setelah renovasi selesai dilakukan dan Penggugat mulai membuka usaha toko *minimarket* Indomaret, yaitu terhitung sejak 2 (dua) tahun dari awal kontrak setelah toko dibuka Penggugat sudah mendapatkan gangguan dari pihak lain yang mengaku Robert L. Dewa yang mengklaim sebagai Kuasa dari pemilik tanah dan bangunan yang sah yaitu David Mussry dan meminta Penggugat untuk mengosongkan lokasi dan apabila tidak dilakukan maka pihak Robert L. Dewa akan melakukan penyegehan.

Tindakan pertama yang Robert L. Dewa lakukan adalah memagar dan menutup jalan masuk di depan lokasi toko milik Penggugat secara sepihak. Sejak dibangun pagar dan ditutup jalan masuk ke toko *minimarket* Indomaret milik Penggugat oleh pihak Robert L. Dewa yang mengklaim sebagai Kuasa dari pemilik tanah dan bangunan yang sah, selain itu juga pihak Robert L. Dewa juga menghancurkan bangunan-bangunan yang berada di sekeliling bangunan yang dampaknya dinding toko *minimarket* Indomaret mengalami retak dan genteng menjadi mocoor karena pergeseran yang di akibatkan alat-alat berat dari pihak lain tersebut pada saat

meratakan bangunan disekitar toko dan mengakibatkan toko ditutup dan Penggugat tidak bisa lagi menjalankan usahanya.

Untuk menghindari kerugian yang lebih besar, pada tanggal 21 Oktober 2016 Penggugat terpaksa mengosongkan bangunan objek sewa (Toko Tutup). Selain itu Penggugat telah beberapa kali melaporkan tindakan pemagaran dan gangguan-gangguan lain kepada Tergugat, namun Tergugat berusaha menghindar dari tanggung jawabnya selaku pihak yang menyewakan serta Tergugat tidak berupaya menjaga dan mempertahankan hak-hak Penggugat sebagai penyewa dari tekanan dan intimidasi pihak lain.

Berdasarkan yang terbukti dari Tergugat nyata-nyata tidak melaksanakan kewajibannya seperti dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.02 tertanggal 7 Agustus 2014 yaitu “menjamin Penggugat agar tidak mendapat gangguan dari siapapun dan/atau pihak manapun atas tanah dan bangunan objek sewa tersebut” dan Tergugat menunjukkan bahwa tidak bisa menjamin Penggugat dalam menjalankan usahanya akan terbebas dari gangguan dari siapapun dan dalam bentuk apapun. Maka dari itu dengan demikian terbukti Tergugat telah melakukan Wanprestasi atau cidera janji dan kelalaian besar (*gross negligence*) karena tidak berusaha sama sekali melakukan tindakan terhadap pelaku kejahatan terhadap Penggugat.

Wanprestasi timbul apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang diperjanjikan, misalnya ia lalai atau ingkar janji. Bentuk dari wanprestasi bisa berupa empat kategori.⁶

Dalam kesepakatan itu terdapat sesuatu yang diperjanjikan yang menjadi kewajiban untuk dilaksanakan. Paling mudah untuk menetapkan seseorang melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian atau melakukan wanprestasi.⁷

⁶ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, 2008, *Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, hlm. 33

⁷ R. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Inter Masa, hlm. 17

Akibat perbuatan wanprestasi dari Tergugat atas Perjanjian Sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Akta Sewa Menyewa No.02 tertanggal 7 Agustus 2014, Penggugat telah mengalami kerugian materil sebesar Rp.1.837.500.000,- (satu miliar delapan ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) ditambah bunga 2% (dua persen) per bulan dihitung dari gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain kerugian materil tersebut, Penggugat juga menderita kerugian immateril akibat perbuatan Tergugat, karena adanya gangguan-gangguan dari pihak lain yang mengakibatkan toko *minimarket* Indomaret tutup, serta logo usaha Penggugat yang membuat rusak reputasi Penggugat dimata masyarakat dan konsumen serta adanya tekanan fisik dan pikis yang dialami oleh Penggugat, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memudahkan dalam perhitungannya, maka Penggugat menghitung kerugian immaterial tersebut sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Bahwa dalam hal ini ketentuan yang mengatur mengenai Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

Adanya wanprestasi tersebut membawa konsekuensi yuridis yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut haruslah menanggung akibat berupa ganti rugi hukuman berupa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Dengan demikian pada dasarnya, ganti-kerugian itu adalah ganti-kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Hal ini terdapat pada ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata.⁸

Selain itu dapat juga dilaksanakan pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian serta peralihan risiko. Yang dimaksud dari kedua tersebut yaitu

⁸ Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis, 2020, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, hlm. 52

pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian yang dimana pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian, yang diatur dalam pasal 1266 KUH Perdata.⁹ Serta peralihan risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.¹⁰

Selain itu juga penggugat menggugat tergugat dengan alasan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dimana, perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karenanya salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka kesalahan akibat perbuatan melawan hukum menimbulkan kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat perbuatan tersebut.

Atas permasalahan tersebut, penggugat telah beberapa kali melaporkan dan menghubungi tindakan pemagaran dan gangguan-gangguan pihak lain kepada Tergugat. Namun Tergugat berusaha menghindar dari tanggung jawabnya selaku pihak yang menyewakan serta Tergugat tidak berupaya menjaga dan mempertahankan hak-hak Penggugat sebagai penyewa dari tekanan dan intimidasi pihak lain. Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Perkara Nomor: 235/Pdt.G/2017/PN JKT PST. Dalam amar putusan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan bahwa Tergugat atau Edward Marpaung telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi atau cedera janji dan kelalaian besar (*gross negligence*) karena tidak berusaha sama sekali melakukan tindakan terhadap pelaku kejahatan terhadap Penggugat.

⁹ Siti Nurhidayati, 2020, Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Bagi Hasil (Studi Putusan Nomor 873 PK/Pdt/2017), *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 1, No. 2, hlm. 26

¹⁰ Dhira Utara Umar, 2020, Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8, No. 1, hlm. 46

Atas dasar permasalahan tersebut, maka penulis tertarik mengangkatnya dalam tugas akhir dengan judul, **“Implementasi Perjanjian Sewa-menyewa Antara PT. Indomarco Prismatama Dengan Edward Marpaung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Apa saja pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020 mengenai perjanjian sewa-menyewa tersebut?
- 2) Apa akibat hukum terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020?
- 3) Apa hambatan dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020?

1.3 Ruang Lingkup

Pada penelitian ini ruang lingkup penelitian terdiri ruang lingkup bidang ilmu dan kajian pembahasan. Ruang lingkup dalam bidang ilmu pada penelitian ini adalah hukum keperdataan, yang terutama lebih spesifik yaitu Hukum Perjanjian, Sewa-menyewa, dan Wanprestasi. Ruang lingkup kajian pembahasan ialah bagaimana pelaksanaan dalam perjanjian sewa-menyewa.

1.4 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1) Mengetahui pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020
- 2) Mengetahui permasalahan dan pemenuhan tanggung jawab yang timbul dari akibat hukum perjanjian dalam perjanjian sewa-menyewa pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020
- 3) Mengetahui hambatan dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan atau manfaat dapat diambil dari penelitian ini yaitu dari kegunaan secara teoritis dan secara praktis, antara lain:

1.5.1 Kegunaan Teoritis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam ilmu pengetahuan untuk masyarakat luas tentang bidang ilmu hukum terutama Hukum Perdata. Selain itu memberikan kontribusi terhadap akademisi dan para praktisi untuk pengetahuan dibidang hukum keperdataan terutama hukum perjanjian, sewa-menyewa, dan wanprestasi.

1.5.2 Kegunaan Praktis

Hal ini dapat menjadikan sebagai bahan untuk studi, literatur, untuk para akademisi. Selain itu juga dapat membantu masyarakat memahami membuat sebuah perjanjian dan mencegah terjadinya wanprestasi serta sebagai salah satu syarat penulis untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Kamus Besar Bahasa Indonesia perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing – masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹¹

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.”

Perjanjian merupakan terjemahan dari *overeenkomst* sedangkan persetujuan merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Maka dari itu perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian yang dibuat dengan tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

12

Selain itu pengertian perjanjian juga diberikan beberapa para ahli, antara lain:

¹¹ Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 458

¹² Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 97

Menurut Sudikno, “perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum”¹³

Menurut Hartono Hadisoeparto, perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu terbit dari adanya perjanjian – perjanjian.¹⁴

Menurut R Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.¹⁵

Pengertian di atas yang diberikan oleh beberapa para ahli, dapat diambil kesimpulan bahwa Perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum, dua perbuatan hukum dimana satu pihak dan pihak lain mencapai kesepakatan, yang menentukan isi perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak.

2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian juga dikemukakan oleh J. Satrio. dapat ditarik beberapa unsur yang ada antara lain; unsur *essensialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*, dengan penjelasan sebagai berikut: ¹⁶

2.1.2.1 Unsur Essensialia

Unsur *Essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada dalam suatu perjanjian. Contohnya "suatu hal tertentu" dan "suatu sebab (*causa*) yang halal" merupakan *essensialia* untuk adanya perjanjian. Jika kedua unsur tersebut tidak ada, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

¹³ *Ibid*, hlm. 97

¹⁴ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2004, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, Jakarta, PT. Refika Aditama, hlm. 35

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Loc. Cit*

¹⁶ Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Makassar, Indonesia Prime, hlm. 169-174

2.1.2.2 Unsur Naturalia

Unsur naturalia dalam perjanjian adalah unsur yang ditetapkan oleh undang-undang namun keberadaannya dapat diganti dengan syarat lain oleh para pihak, karena unsur naturalia bersifat mengatur/menambah. Contohnya unsur "kewajiban pihak penjual menanggung biaya penyerahan" kepada pihak pembeli sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 1476 KUH Perdata dapat disimpangi atau diganti dengan syarat lainnya dengan cara membuat kesepakatan antara kedua belah pihak bahwa "kewajiban membiayai pengambilan" sesuatu objek perjanjian ditanggung oleh pihak pembeli. Atas dasar tersebut, pembebanan kewajiban proses penyerahan objek perjanjian dari pihak penjual beralih kepada pembeli dibenarkan karena hukumnya bersifat mengatur.

2.1.2.3 Unsur Accidentalialia

Unsur accidentalialia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Unsur ini disebut unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak karena tidak ditetapkan undang-undang tetapi disepakati pihak yang mengadakan perjanjian.

Selain itu unsur – unsur dari suatu perjanjian dilihat dari sudut pandang Pengertian Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan yang dengan mana saling mengikatkan diri di dalam hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang telah saling mengikatkan diri tersebut, atau dengan kata lain hal-hal yang menjadi esensi dari suatu perjanjian itulah yang juga menjadi unsur dari suatu perjanjian berdasarkan pengertiannya. Oleh karena itu dari kesimpulan perjanjian tersebut maka dapat pula ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur perjanjian berdasarkan pengertian perjanjian adalah:¹⁷

2.1.2.1 Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang

Pihak-pihak ini disebut dengan subjek perjanjian yang dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum yang harus mampu cakap atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh Undang-Undang, bagi manusia pribadi cakap disini berarti sudah dewasa dan atau sehat jasmani dan rohani.

¹⁷ M Zen Abdullah, 2017, Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur – Unsur Dalam Suatu Perjanjian, *Jurnal Specialis*, No. 11, hlm. 23-25

2.1.2.2 Ada persetujuan antara pihak-pihak itu

Persetujuan disini bukanlah perundingan melainkan hasil dari perundingan itulah yang menjadi persetujuan, hal itu dikarenakan perundingan adalah tindakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan.

2.1.2.3 Ada tujuan yang hendak dicapai

Tujuan yang hendak dicapai ini umumnya adalah untuk memenuhi kebutuhan para pihak, yaitu kebutuhan yang hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain, Dan perlu diingat bahwa tujuan itu sama sekali tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-undang.

2.1.2.4 Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-sarat perjanjian.

2.1.2.5 Ada bentuk tertentu

Bentuk ini perlu ditentukan karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk dari suatu perjanjian secara umum adalah lisan dan tertulis.

2.1.2.6 Ada syarat-syarat tertentu

Syarat-syarat inilah yang menjadi unsur penting dari suatu perjanjian karena syarat-syarat inilah yang sebenarnya menentukan apakah suatu perjanjian itu sah atau tidak.

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Hukum mengenai perjanjian memiliki asas penting yang sebagai dasar untuk sebagai kehendak dari para pihak agar mencapai tujuannya. Ada beberapa asas yang diantaranya yaitu:

2.2.2.1 Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang, dan kebebasan ini dibatasi dengan tiga hal antara lain tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

2.1.3.2 Asas Pelengkap

Asas yang menjelaskan bahwa ketentuan hukum yang ada boleh tidak diikuti jika apabila para pihak menginginkannya. Tetapi jika perjanjian yang dibuat tidak ditentukan atau disepakati lain, berlakulah ketentuan hukum undang-undang. Asas ini menghormati rumusan hak serta kewajiban pihak yang membuatnya.

2.1.3.3 Asas Konsensual

Asas ini menjelaskan bahwa, sebuah perjanjian terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara para pihak mengenai pokok dari perjanjian. Sejak saat itulah perjanjian sudah mengikat dan mempunyai akibat hukum.¹⁸

2.1.3.4 Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁹

2.1.3.5 Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata bahwa perjanjian harus dilakukan atau dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dengan pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.²⁰

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 295-296

¹⁹ Ahmadi Miru, 2014, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 5

²⁰ *Ibid*

2.1.4 Jenis Perjanjian

Para ahli di bidang perjanjian tidak ada kesatuan pandangan tentang pembagian perjanjian. Ada ahli yang mengkajinya dari sumber hukumnya, namanya, bentuknya, aspek kewajibannya, maupun aspek larangannya. Berikut ini disajikan jenis-jenis perjanjian berdasarkan pembagian tersebut, yaitu:²¹

2.1.4.1 Perjanjian Menurut Sumber Hukumnya

Perjanjian berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan perjanjian yang didasarkan pada tempat perjanjian itu ditemukan. Jenis perjanjian lima macam, yaitu:

- a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- b. Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- c. Perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
- e. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*.

2.1.4.2 Perjanjian Menurut Namanya

Penggolongan ini berdasarkan pada nama perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1319 KUH Perdata hanya disebutkan dua macam perjanjian menurut namanya, yaitu perjanjian *nominaat* (bernama) dan perjanjian *innominaat* (tidak bernama). Perjanjian *nominaat* adalah perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata. Yang termasuk dalam perjanjian *nominaat* adalah jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, pemberian kuasa, penanggung utang, perdamaian, dan lain-lain.

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu

²¹ R Juli Moertiono, 2019, Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkaryaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries, *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, Vol. 18, No. 3, hlm. 130

barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.²² Benda atau barang yang telah disepakati tidak dapat dimiliki oleh penyewa. Penyewa hanya dapat menikmati manfaat benda atau barang tersebut dengan menggunakannya saja dan itupun dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak. Jadi bisa dikatakan, penyewa hanya memiliki hak pakai barang untuk kurun waktu tertentu, dan tidak memperoleh hak milik atas barang tersebut.²³

Hal ini terdapat pada Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Subjek dan Objek Sewa Menyewa Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.²⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;

²² I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 179

²³ Paulus Tomy Prihwaskito, Ery Agus Priyono, dan Dewi Hendrawati, 2016, Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT. Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan MA No. 116/PK/Pdt/2015), *Jurnal Hukum Diponegoro*, Vol. 5, No. 4, hlm. 4

²⁴ Daniel Wanjar Manik, 2018, Skripsi "Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi Putusan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan)", Medan, Universitas HKBP Nommensen, hlm. 10

- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;²⁵

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang ditentukan. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban, hal ini dapat ditemukan pada Pasal 1550 KUH Perdata, yaitu:²⁶

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
- b. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tentram selama berlangsungnya sewa.
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Yang menjadi kewajibannya adalah:²⁷

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata).

Sedangkan perjanjian *innominaat* adalah perjanjian yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat. Jenis perjanjian ini belum dikenal KUH Perdata. Yang termasuk dalam perjanjian *innominaat* adalah *leasing*, beli sewa, *franchise*, perjanjian rahim, *joint venture*, perjanjian karya, keagenan, *production sharing*, dan lain-lain. Namun, Vollmar mengemukakan perjanjian jenis yang ketiga antara bernama dan tidak bernama, yaitu perjanjian campuran.

²⁵ Salim H.S, 2005, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 58

²⁶ Claudia Soleman, 2018, Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 6, No. 5, hlm. 14

²⁷ *Ibid*

2.1.4.3 Perjanjian Menurut Bentuknya.

Dalam berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis (lisan). Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud tidak tertulis (lisan) dengan kesepakatan para pihak.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:²⁸

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Jika dapat dilihat perjanjian yang dibuat notaris atau dimuka notaris, maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Fungsi dari akta notaris atau Akta Autentik, yaitu:²⁹

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.

²⁸ Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 43

²⁹ *Ibid*, hlm. 43

- b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan adalah sesuai dengan kehendak para pihak.
- d. Fungsi akta notaris tersebut, adalah sebagai alat bukti jika suatu perjanjian atau kontrak mengalami suatu masalah, dan dapat menjadi alat bukti yang autentik adalah akta notaris tersebut.

2.1.4.4 Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian, yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik. Sedangkan perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

Di samping itu, dikenal juga jenis perjanjian dari sifatnya, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang utama, yaitu perjanjian pinjam-meminjam uang, baik kepada individu maupun kepada lembaga perbankan. Sedangkan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan, seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.³⁰

2.1.4.5 Perjanjian dari Aspek Larangannya

Penggolongan perjanjian berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenalkannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ini disebabkan perjanjian itu mengandung praktik monopoli dan/atau persaingan usaha tidak sehat.³¹

³⁰ R Juli Moertiono, *Op. Cit.*, hlm. 131

³¹ Akmaluddin Syahputra, 2012, *Hukum Perdata Indonesia Jilid 2*, Medan, Cita Pustaka Media, hlm. 119-121

2.2 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.2.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³² Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.

Wanprestasi menurut istilah dari bahasa Belanda yaitu "*wanprestatie*" berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian, jika menurut KBBI, pengertian wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki berprestasi buruk akibat karena kelalaiannya.³³

Untuk wanprestasi diatur Pasal 1238 – 1244 KUH Perdata, pada pasal 1238 KUH Perdata menjelaskan bahwa:³⁴

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:³⁵
“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

³² Salim H.S, 2019, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 180

³³ Tim Hukumonline, *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi>, diakses pada 17 Oktober 2022, pukul 22.50

³⁴ Mursalim, *Wanprestasi dan Prestasi*, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=3744#>, diakses pada 17 Oktober 2022, pukul 22.30

³⁵ Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 12

Selain itu pengertian wanprestasi juga diberikan beberapa para ahli, antara lain:

Menurut R. Soebekti berpendapat wanprestasi artinya apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.³⁶

Menurut Ridwan Khairandy, wanprestasi adalah tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap para pihak.³⁷

2.2.2 Bentuk Dan Syarat Wanprestasi

2.2.2.1 Bentuk Wanprestasi

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi tersebut adalah:

- a. Apabila debitur tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan
- b. Debitur melaksanakan janjinya akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c. Debitur terlambat memenuhi perjanjian
- d. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan
Kelalaian (wanprestasi) mempunyai akibat-akibat yang berat maka tidak mudah untuk menyatakan bahwa seseorang lalai atau alpa yang melanggar kewajiban dapat diberikan beberapa sanksi atau hukuman.³⁸

2.2.2.2 Syarat Wanprestasi

Adapun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

- a. Syarat materil, yaitu adanya kesengajaan berupa:
 - a) Kesengajaan, adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.

³⁶ Erick Makmur, *Sanksi Pelaku Wanprestasi*, <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/sanksi-pelaku-wanprestasi/>, diakses pada 17 Oktober 2022, pukul 22.05

³⁷ Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta, FH UII Press, hlm. 280

³⁸ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Loc. Cit.*

- b) Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
- b. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitur, supaya debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.³⁹

2.2.3 Penyebab Terjadinya Wanprestasi

Penyebab terjadinya wanprestasi dapat dikarenakan seperti adanya kelalaian debitur (nasabah) dan adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*).

2.2.3.1 Kelalaian debitur (nasabah)

Kelalaian pada pihak debitur jika terdapat unsur kesengajaan ataupun kelalaian dalam suatu peristiwa yang bisa merugikan pihak debitur yang kemudian bisa dipertanggung jawabkan terhadapnya.⁴⁰

2.2.3.2 Adanya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*)

Dapat diartikan keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditor, yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, seperti karena adanya gempa bumi, banjir, lahar dan lain-lain.⁴¹ Dengan membuktikan adanya keadaan memaksa adalah kewajiban si debitur, berdasarkan Pasal 1244 KUH Perdata debitur tidak akan dihukum untuk membayar ganti rugi apabila ia membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan perjanjian adalah disebabkan oleh keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*).⁴²

³⁹ Federasi Advokat Republik Indonesia, *Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi*, <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>, diakses pada 18 Oktober 2022, pukul 22.35

⁴⁰ Ibnu, *Wanprestasi Adalah: Pengertian, Faktor, dan Unsur Di Dalamnya*, <https://accurate.id/akuntansi/wanprestasi-adalah/>, diakses pada 24 Oktober 2022, pukul 22.46

⁴¹ Salim H.S, *Op. Cit.*, hlm 183

⁴² Elsi Kartika Sari dan Advendi Simangunsong, *Op. Cit.*, hlm. 36

2.2.4 Akibat Wanprestasi

Dengan adanya wanprestasi membawa konsekuensi yuridis yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat berupa ganti rugi hukuman berupa:

2.2.4.1 Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian.

Dengan demikian pada dasarnya, ganti-kerugian itu adalah ganti-kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi.

Menurut ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata, ganti-kerugian itu terdiri 3 unsur, yaitu:⁴³

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Selain itu dapat juga dilaksanakan pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian serta peralihan risiko. Yang dimaksud dari kedua tersebut yaitu:

2.2.4.2 Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian, pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian, yang diatur dalam pasal 1266 KUH Perdata.⁴⁴

2.2.4.3 Peralihan risiko, kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.⁴⁵

⁴³ Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Loc. Cit*

⁴⁴ Siti Nurhidayati, *Loc. Cit*

⁴⁵ Dhira Utara Umar, *Loc. Cit*

2.3 Tinjauan Umum Tentang Hukum Acara Perdata

2.3.1 Pengertian Hukum Acara Perdata

Hukum acara perdata dipergunakan bagi sistem peradilan dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara satu pihak dengan pihak lainnya serta untuk menjamin terlaksananya Hukum Perdata.

Selain itu pengertian Hukum Acara Perdata juga diberikan oleh beberapa para ahli, antara lain:

Menurut Wirjono Prodjodikoro, hukum acara perdata adalah Rangkaian peraturan-peraturan perihal perhubungan-perhubungan hukum antara orang-orang atau badan-badan hukum satu dengan yang lain tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban mereka terhadap masing-masing dan terhadap suatu benda, perhubungan hukum mana yang tidak bersifat hukum pidana, yaitu yang tidak disertai kemungkinan mendapat hukum pidana, dan yang bersifat hukum tata usaha pemerintahan, yaitu yang tidak mengenai badan-badan pemerintah dalam menjalankan kekuasaan dan kewajibannya.⁴⁶

Menurut R. Subekti, Hukum Acara Perdata adalah mengabdikan kepada hukum materiil, setiap perkembangan dalam hukum materiil itu, sebaiknya selalu diikuti dengan penyesuaian hukum acaranya. Oleh karena itu, Hukum Perdata diikuti dengan penyesuaian Hukum Acara Perdata dan Hukum Pidana diikuti dengan penyesuaian Hukum Acara Pidana.⁴⁷

Hukum Acara Perdata bertujuan untuk mencegah tindakan main hakim sendiri sehingga akan tercipta suasana tertib hukum di dalam kehidupan bermasyarakat. Peradilan memberikan perlindungan hukum kepada subjek hukum untuk

⁴⁶ Wirjono Prodjodikoro, 1975, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Bandung, Sumur Bandung, hlm. 13

⁴⁷ Yulia, 2018, *Hukum Acara Perdata*, Aceh, Unimal Press, hlm. 1

mempertahankan hak-haknya sehingga mencegah perbuatan main hakim sendiri dan perbuatan sewenang-wenang.⁴⁸

2.3.2 Asas Hukum Acara Perdata

2.3.2.1 Hakim Bersifat Menunggu

Asas dari hukum acara pada umumnya, termasuk acara perdata, ialah bahwa pelaksanaannya, yaitu inisiatif mengajukan tuntutan hak diserahkan sepenuhnya kepada yang berkepentingan. Jadi apakah ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang berkepentingan.

Pasal 118 HIR, 142 Rbg menentukan bahwa tuntutan hak yang mengajukan adalah pihak yang berkepentingan, sedang hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya (*iudex ne procedat ex offi cio*).

2.3.2.2 Hakim Bersifat Pasif

Ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak bukan oleh hakim. Hakim hanya membantu para pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan. Akan ada proses peradilan atau tidak, itu tergantung dari pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi disini para pihaklah yang aktif. Hakim bersikap pasif dalam arti hakim menunggu adanya tuntutan hak yang diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan (*judex ne procedat ex officio*). Bisa dikatakan pula bahwa jika tidak ada tuntutan hak atau penuntutan, maka tidak ada hakim (*nemo judex sine actore*).

2.3.2.3 Sifat Terbukanya Persidangan

Tujuan dari asas ini tidak lain untuk memberi perlindungan hak-hak asasi manusia dalam bidang peradilan serta lebih menjamin obyektivitas peradilan dengan mempertanggungjawabkan pemeriksaan yang adil, tidak memihak serta putusan yang adil kepada masyarakat (terdapat dalam Pasal 17 dan 18 UU No. 14 Tahun 1970 jo. UU No.48 Tahun 2009)

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 2

2.3.2.4 Mendengar kedua belah pihak

Bahwa pengadilan sidang hukum perdata mengadili menurut hukum tidak membedakan orang, seperti yang dicantumkan pada Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, mengandung arti bahwa dalam hukum acara perdata yang berperkara sama-sama diperhatikan, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya (*audi et alteram partem*)⁴⁹

2.3.2.5 Putusan Harus didasari Alasan-Alasan

Dalam hal pemberian putusan, semua putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili (Pasal 25 UU Nomor 4 Tahun 2004. Pasal 184 ayat (1), Pasal 319 HIR. Pasal 195, Pasal 618 RBg).

Alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hakim daripada putusannya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum. sehingga oleh karenanya mempunyai nilai obyektif.

2.3.2.6 Beracara Dikenakan Biaya

Asas ini diatur dalam Pasal 121 ayat (4), Pasal 182, Pasal 183 HIR, Pasal 145 ayat (4), Pasal 192-194 RBg. Biaya perkara ini meliputi biaya kepaniteraan, pemanggilan para pihak serta biaya meterai. Bagi pihak yang tidak mampu untuk membayar biaya perkara, dapat mengajukan perkara secara cuma-cuma

2.3.2.7 Tidak Ada Keharusan Mewakikan

Ketentuan dalam RIB tidak mewajibkan kedua belah pihak yang berperkara untuk meminta bantuan dari seorang ahli hukum. Akan tetapi apabila dari kedua belah pihak memerlukan bantuan hukum hal itu mungkin karena di dalam suatu proses yang memerlukan pengetahuan tentang hukum dan kecakapan teknis, perlu kedua belah pihak yang berselisih dibantu oleh seorang ahli, agar supaya segala sesuatu dapat berjalan dengan selayakya (Pasal 123 HIR, Pasal 147 RBg)⁵⁰

2.3.2.8 Asas Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan

Asas ini tertuang dalam Pasal 2 ayat 4 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman yang berbunyi:

⁴⁹ Hazar Kusmayanti, Sherly Ayuna Putri, dan Linda Rahmainy, 2019, Praktik Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Agama Melalui Sidang Keliling Dikaitkan Dengan Prinsip Dan Asas Hukum Acara Perdata, *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol. 4, No. 2, hlm. 158-159

⁵⁰ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet. I, Yogyakarta, Liberty, hlm. 15

“Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan”

Maksud dari asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan ini adalah dalam setiap perkara yang masuk sejak saat pemeriksaan hingga turunnya putusan prosedurnya dilakukan secara sederhana tidak berbelit-belit sehingga berpengaruh terhadap jangka waktu selesainya perkara.

2.3.3 Pemeriksaan Perkara Dalam Sidang Pengadilan

Berdasarkan hukum acara perdata, proses pemeriksaan pada tahap pendahuluan dan tahap penentuan atau persidangan dalam menyelesaikan perkara gugatan, secara kronologis meliputi 2 (dua) segi, yaitu segi administratif dan segi yudisial, antara lain sebagai berikut:

2.3.3.1 Segi Administratif

Terdapat dua hal yang perlu diperhatikan dalam segi administratif, yang pertama adalah yang berhubungan dengan gugatannya dan yang kedua adalah persiapan sidang pasca menerima gugatan dari penggugat, penjabarannya antara lain sebagai berikut:

a. Memasukkan Gugatan

Agar gugatan dapat disidangkan, maka gugatan harus diajukan kepada pengadilan yang berwenang. Dalam pengajuan gugatan, pihak Penggugat harus mendaftarkannya di kepaniteraan Pengadilan Negeri yang sesuai dengan kompetensinya, dengan syarat apabila biaya perkara tersebut telah dilunasi. Setelah terdaftar gugatan diberi nomor perkara dan diajukan kepada Ketua Pengadilan.⁵¹

b. Persiapan Sidang

Setelah Ketua Pengadilan menerima gugatan, maka ia menunjuk Hakim yang ditugaskan untuk menangani perkara tersebut. Pada prinsipnya pemeriksaan dalam persidangan dilakukan oleh majelis Hakim. Untuk ini, Ketua Pengadilan menunjuk seorang Hakim sebagai Ketua Majelis dan dua Hakim anggota.⁵²

⁵¹ R. Soeroso, 2009, *Praktik Hukum Acara Perdata: Tata Cara dan Proses Persidangan*, cet. I, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 70

⁵² *Ibid*, hlm. 74

Hakim yang bersangkutan dengan surat ketetapan menentukan hari sidang dan memanggil para pihak agar menghadap pada sidang Pengadilan Negeri pada hari sidang yang telah ditetapkan dengan membawa saksi-saksi serta bukti-bukti yang diperlukan, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 121 ayat (1) HIR dan Pasal 145 ayat (1) Rbg.⁵³ Pemanggilan dilakukan oleh juru sita, di mana dengan mengirimkan surat panggilan yang dinamakan exploit. Exploit itu beserta salinan surat gugat diserahkan kepada Tergugat pribadi di tempat tinggalnya. Apabila Tergugat tidak ditemukan, surat panggilan tersebut diserahkan kepada Kepala Desa yang bersangkutan untuk diserahkan kepada Tergugat, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 390 ayat (1) HIR dan Pasal 718 ayat (1) Rbg.⁵⁴

2.3.3.2 Segi Yudisial

Segi Yudisial dilakukan dalam tahap putusan atau sidang yang meliputi penyidikan dan langkah hukum dari sidang awal sampai putusan hakim. Sederhananya segi yudisial dalam hukum acara perdata meliputi tahap-tahap yaitu:

a. Sidang Pertama

Sidang dimulai setelah Hakim membuka sidang dengan menyatakan “sidang dibuka untuk umum” dengan mengetuk palu, Hakim memulai dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada Penggugat dan Tergugat.⁵⁵ Sidang pertama ini sifatnya merupakan *checking* identitas para pihak apakah para pihak sudah mengerti mengapa mereka dipanggil untuk menghadiri sidang.⁵⁶

Sebagaimana diatur dalam Pasal 130 ayat (1) HIR jo. Pasal 17 ayat (1) PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Apabila tidak tercapai kesepakatan damai maka dimulai dengan pembacaan gugatan.

b. Tahap Jawab-Menjawab

Dalam hal perdamaian tidak berhasil maka tergugat mengajukan jawaban atas gugatan penggugat. Jawaban Tergugat dapat berbentuk menolak gugatan, membenarkan gugatan dan membenarkan diri Tergugat sendiri yang harus didukung dengan alasan-alasan yang kuat, artinya berdasarkan peristiwa dan

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ *Ibid*

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 77

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 78

hubungan hukumnya. Biasanya isi jawaban itu terbagi menjadi 3 (tiga), antara lain Dalam Eksepsi, Dalam Pokok Perkara dan Permohonan.⁵⁷

Selanjutnya Penggugat dapat menyerahkan replik pada sidang selanjutnya sebagai tanggapan Penggugat terhadap jawaban Tergugat. Kemudian tergugat dapat menyerahkan duplik, yaitu tanggapan terhadap duplik penggugat.

c. Tahap Pembuktian

Pembuktian merupakan hal yang sangat penting dalam proses peradilan perdata di Indonesia. Karena pembuktian adalah suatu agenda yang diimana para pihak memberi kekuatan ke dalam dalil-dalil yang telah diutarakan. Maka dari itu sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR menentukan bahwa:

“Barangsiapa menyatakan mempunyai hak atas suatu barang, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, ataupun menyangkal hak orang lain, maka orang itu harus membuktikannya.”

Mengenai pembuktian ini, dalam kasus perkara perdata, para pihak harus membuktikan kebenaran argumen dalil mereka. Alat-alat bukti yang disebutkan dalam undang-undang sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 164 HIR jo. Pasal 284 Rbg jo. Pasal 1866 BW adalah bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Karena dalam hukum acara perdata, kebenaran yang dicari adalah kebenaran formal, yaitu hakim tidak boleh melampaui batas yang diajukan oleh para pihak yang berpekar. Karena hal ini terdapat pada Pasal 178 ayat (3) HIR melarang hakim untuk menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut, atau akan mengabulkan lebih dari yang dituntut.

d. Tahap Kesimpulan

Tahap kesimpulan adalah tahapan dalam persidangan yang dilakukan setelah tahap pembuktian selesai. Baik penggugat maupun tergugat membuat kesimpulan yang umumnya berisi fakta-fakta kejadian hukum yang mendukung dalil-dalilnya dan membantah dalil pihak lawan, dengan diperkuat oleh alat bukti yang diajukan dalam proses pembuktian. Kesimpulan ini bukanlah suatu keharusan dalam beracara. melainkan sudah menjadi kebiasaan dalam praktek peradilan dan HIR/RBg pun tidak mengaturnya.⁵⁸

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 81

⁵⁸ Darwab Prints, 1992, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 196

Jika tidak ada pihak yang mengajukan kesimpulan di sidang berikutnya, sidang berikutnya memasuki ke tahap keputusan hakim.

e. Tahap Putusan

Putusan adalah suatu pernyataan yang diucapkan di persidangan oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Berdasarkan sifatnya, putusan hakim dapat berupa putusan yang bersifat menerangkan atau menegaskan suatu keadaan hukum (*declaratoir*), meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan keadaan hukum baru (*constitutive*), atau putusan yang berisi penghukuman (*condemnatoir*).⁵⁹

Hal yang haruslah diperhatikan pada tahapan putusan antara lain, putusan Hakim sah dan mempunyai kekuatan hukum, jika diucapkan pada sidang terbuka untuk umum, yang dimana terdapat dan ditetapkan pada Pasal 13 ayat (2) UU Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga harus memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili yang dimana diatur dalam Pasal 50 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

f. Tahap Pelaksanaan Putusan

Pada tahap ini yaitu tahap pelaksanaan putusan atau biasa disebut eksekusi, yang dimana dapat dilaksanakan jika putusan Hakim mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata / inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan dari pengadilan.⁶⁰

⁵⁹ Sutantio dan Oeripkartawinata, 2009, *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktik*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 5-6

⁶⁰ Pengadilan Negeri Sibolga, *Prosedur Eksekusi*, <https://pn-sibolga.go.id/prosedur-eksekusi>, diakses pada 05 februari 2023, pukul 15.13

2.3.4 Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

2.3.4.1 Pengertian Sita Jaminan (*Conservatorir Beslag*)

Sita jaminan (*conservatoir beslag*) merupakan upaya untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan di kemudian hari, barang-barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses berlangsung, terlebih dahulu disita dengan lain perkataan bahwa barang-barang tersebut lalu tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan atau dengan jalan lain dipindahtangankan kepada orang lain.⁶¹

Maka dari itu, sita jaminan hendaknya selalu dimohonkan untuk diletakkan terutama dalam perkara yang besar.

Ketentuan sita jaminan diatur dalam Pasal 227 juncto Pasal 197 HIR atau Pasal 261 jo Pasal 206 RBG, Pasal 227 ayat (1) HIR menyebutkan:

"Atas surat permintaan orang yang berkepentingan, bolehlah Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah supaya disita barang-barang milik tergugat atau orang yang berhutang, baik barang yang tidak bergerak dan atau barang yang bergerak untuk menjamin hak dan kepentingan orang yang memasukkan permintaan tersebut"

Permohonan agar dilakukan sita jaminan, baik itu sita *conservatoir* atau sita *revindicatoir*, harus dimusyawarahkan Majelis Hakim dengan seksama, apabila permohonan tersebut cukup beralasan dan dapat dikabulkan maka Ketua Majelis membuat penetapan sita jaminan. Sita jaminan dilakukan oleh Panitera / Jurusita yang bersangkutan dengan disertai dua orang pegawai Pengadilan Negeri sebagai saksi.

⁶¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, 2009, *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktik*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 5-6

2.3.4.2 Macam-macam Sita Jaminan

Secara umum sita jaminan dikenal dua jenis, yaitu:

a. Sita jaminan terhadap harta benda milik tergugat (*conservatoir beslag*)

Sita ini dilakukan terhadap harta benda milik debitur. Kata *conservatoir* sendiri berasal dari *conserveren*, yang berarti menyimpan, dan *conservatoir beslag* menyimpan hak seseorang. Hal ini agar terdapat suatu barang tertentu yang nantinya dapat dieksekusi sebagai pelunasan utang tergugat yang dimana menjaminkan agar dapat dilaksanakannya putusan dan barang tersebut dibekukan dan tidak dapat dialihkan atau dijual.

b. Sita Jaminan Terhadap Harta Benda Milik Penggugat Sendiri (*Sita Revindicatoir*)

Sita ini dikenal sebagai sita harta benda penggugat/pemohon sendiri, yang ada pada kekuasaan pihak lain (termohon/tergugat). Sita ini untuk menjamin suatu hak kebendaan dari pemohon.

Sita ini dibagi menjadi dua yaitu Sita *revindicatoir* (Pasal 226 HIR, Pasal 260 Rbg) dan Sita marital (Pasal 823 dan Pasal 823j Rv).

2.3.5 Upaya Hukum

2.3.5.1 Pengertian Upaya Hukum

Upaya hukum adalah suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi para pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim itu juga seorang manusia yang bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan salah mengambil keputusan atau memihak kepada salah satu pihak.⁶²

⁶² Syahrul Sitorus, 2018, Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (*Verzet*, Bandung, Kasasi, Peninjauan Kembali dan *Derden Verzet*), *Jurnal Hikmah*, Vol. 15, No. 1, hlm. 63

2.3.5.2 Macam-Macam Upaya Hukum

Dalam teori dan praktek kita mengenal ada 2 (dua) macam upaya hukum yaitu, upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.⁶³

a. Upaya hukum biasa, adalah upaya hukum yang dipergunakan bagi putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap yang terdiri dari:

a) Perlawanan (*verzet*)

Verzet adalah suatu upaya hukum terhadap suatu putusan di luar hadirnya pihak Tergugat (disebut putusan *verstek*) dalam waktu tertentu, yang diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu juga.⁶⁴ Hal ini diatur dalam Pasal 129 ayat (1) menegaskan bahwa Tergugat yang sedang dihukum sedang ia tidak hadir (*verstek*) dan tidak menerima putusan itu, dapat mengajukan perlawanan atas putusan itu. Berdasarkan ketentuan tersebut, upaya hukum yang dapat diajukan terhadap putusan *verstek* adalah perlawanan (*verzet*).

Dalam prosedur *verzet* kedudukan para pihak tidak berubah yang mengajukan perlawanan tetap menjadi tergugat sedang yang dilawan tetap menjadi Penggugat yang harus memulai dengan pembuktian. *Verzet* dapat diajukan oleh seorang Tergugat yang dijatuhi putusan *verstek*, akan tetapi upaya *verzet* hanya bisa diajukan satu kali bila terhadap upaya *verzet* ini tergugat tetap dijatuhi putusan *verstek* maka tergugat harus menempuh upaya hukum Banding.⁶⁵

b) Banding

Banding ialah upaya hukum yang dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan Pengadilan tingkat pertama dan diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.⁶⁶

Pengajuan banding dapat dilakukan dalam rentang waktu selama 14 (empatbelas) hari kalender, terhitung *keesokkan* hari dari hari dan tanggal

⁶³ Yulia, *Op. Cit.*, hlm. 97

⁶⁴ Syahrul Sitorus, *Op. Cit.*, hlm. 64

⁶⁵ Yulia, *Op. Cit.*, hlm. 98

⁶⁶ Syahrul Sitorus, *Op. Cit.*, hlm. 66-67

putusan dijatuhkan dan apabila hari ke 14 (empatbelas) tersebut jatuh pada hari libur maka dihitung pada hari kerja selanjutnya.⁶⁷

c) Kasasi

Kasasi merupakan salah satu upaya hukum biasa yang dapat diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara terhadap suatu putusan Pengadilan Tinggi. Para pihak dapat mengajukan Kasasi bila merasa tidak puas dengan isi putusan PT kepada Mahkamah Agung (MA).⁶⁸ Untuk mengajukan Kasasi bagi seorang kuasa diperlukan surat kuasa khusus, permohonan kasasi harus diajukan kepada Panitera Pengadilan tempat pertama sekali putusan itu dijatuhkan, permohonan kasasi dapat diajukan baik secara lisan maupun tertulis, namun dalam praktek sekarang ini permohonan kasasi selalu diajukan secara tertulis.⁶⁹

Tenggang waktu untuk mengajukan kasasi adalah 14 hari sejak putusan Pengadilan Tinggi disampaikan kepada yang bersangkutan, dan 14 hari terhitung sejak menyatakan kasasi pemohon kasasi harus menyerahkan Memori kasasi.⁷⁰

Alasan dalam mengajukan kasai diatur dalam Pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 jo Pasal 30 UU No.5 Tahun 2005 Tentang MA jo Pasal 30 UU No.4 Tahun 2004.

b. Upaya hukum luar biasa, adalah suatu upaya hukum dilakukan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inrucht van gewijsde*), dan upaya hukum ini dalam asasnya tidaklah menanggihkan pelaksanaan eksekusi.⁷¹ Upaya hukum luar biasa terdiri dari:

a) Peninjauan Kembali (PK)

Upaya hukum peninjauan kembali/PK (*request civil*) merupakan suatu upaya agar putusan pengadilan baik dalam tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan

⁶⁷ Pengadilan Negeri Karanganyar, *Upaya Hukum Perdata*, <https://pn-karanganyar.go.id/tentang-pengadilan/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/719-upaya-hukum-perdata>, diakses pada 07 februari 2023, pukul 14.05

⁶⁸ Yulia, *Op. Cit.*, hlm. 100

⁶⁹ Laila M. Rasyid, Herinawati, 2015, *Hukum Acara Perdata*, Aceh, Unimal Press, hlm. 126

⁷⁰ *Ibid*, hlm. 127

⁷¹ Syahrul Sitorus, *Loc. Cit*

Tinggi, maupun MA yang telah berkekuatan hukum tetap (*inracht van gewijsde*), mentah kembali. Permohonan PK tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan (eksekusi).⁷²

Peninjauan kembali tidak diatur dalam HIR, melainkan diatur dalam Rv (hukum acara perdata yang dahulu berlaku bagi golongan Eropa) Pasal 385 Rv dan seterusnya. Dalam perundang-undangan nasional, istilah Peninjauan Kembali disebut dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1964 tentang Ketentuan Pokok-pokok Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1965 tentang Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung.⁷³

Upaya hukum peninjauan kembali (PK) bagi Pemohon PK disampaikan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya 180 hari

(Pasal.69 UU No. 14/1985) dan memori peninjauan kembali disampaikan bersamaan pada waktu menandatangani Akta Pemohonan Peninjauan Kembali di Kepaniteraan Pengadilan Negeri, dan selanjutnya dalam tenggang waktu Termohon Peninjauan Kembali (PK) untuk mengajukan kontra memori peninjauan kembali adalah 30 hari.⁷⁴

b) Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Derden verzet (perlawanan pihak ketiga) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga. Dalam praktik, penggugat selalu mengajukan keberatan atas penyitaan yang diletakkan terhadap harta kekayaannya dengan dalih barang yang disita adalah milik pihak ketiga. Dalil dan keberatan itu kebanyakan tidak dihiraukan pengadilan atas alasan sekiranya barang itu benar milik pihak ketiga, dia dapat mengajukan keberatan melalui upaya *derden verzet*.⁷⁵

Pihak ketiga yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk perlawanan pihak ketiga *Conservatoir Beslag* (sita jaminan). Demikian dikemukakan dalam Putusan MARI No. 996 K/Pdt/1989, bahwa *derden*

⁷² Yulia, *Op. Cit.*, hlm. 102

⁷³ *Ibid*

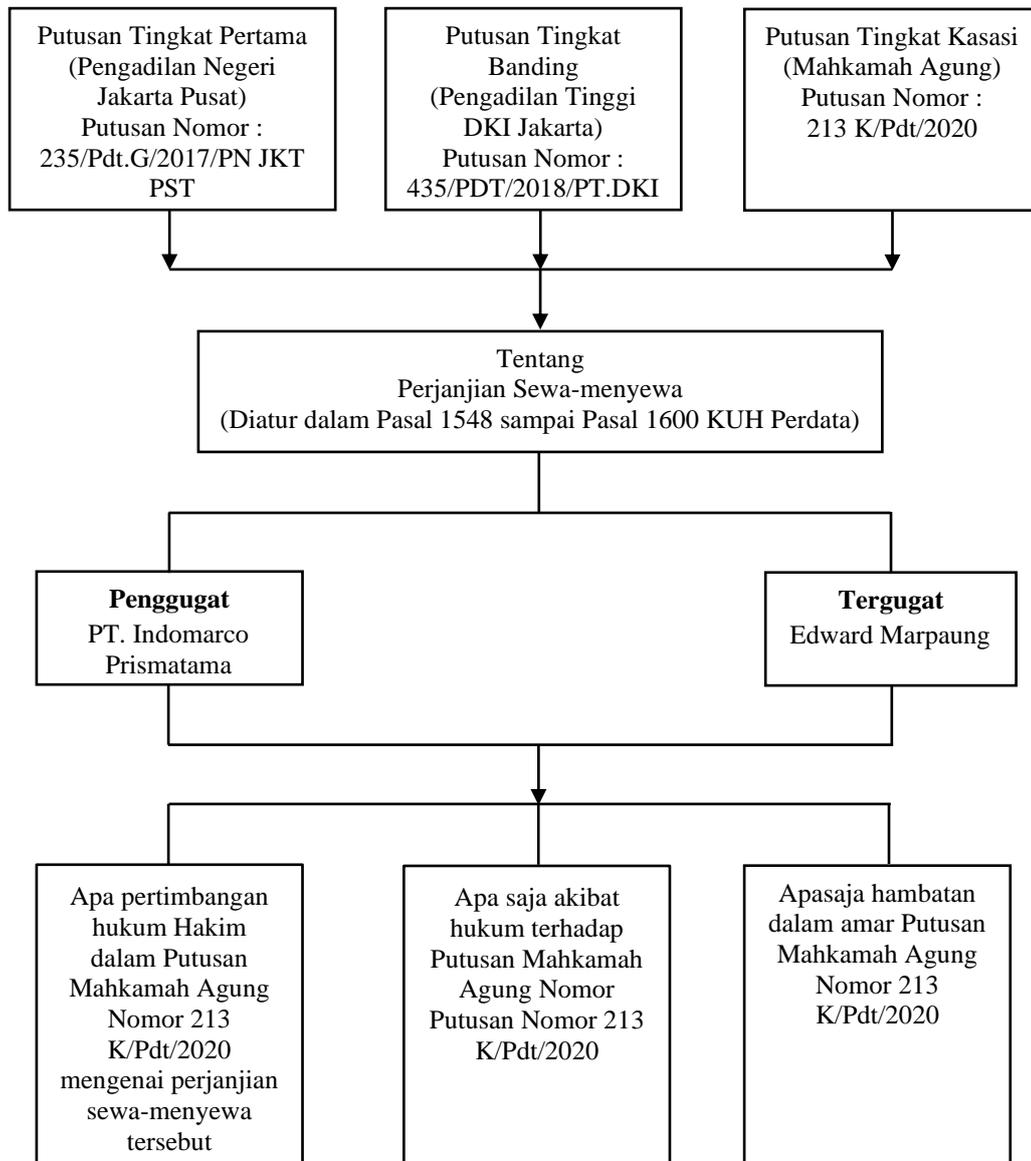
⁷⁴ Syahrul Sitorus, *Op. Cit*, hlm. 68

⁷⁵ Pradnyawati, I Negah Laba, 2018, Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Terhadap Putusan *Verstek*, *Jurnal Lingkungan & Pembangunan*, Vol. 2, No. 1 hlm. 30

verzet yang diajukan atas sita jaminan yang diletakkan PN dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan (perkara pokok) belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta sita jaminan tersebut belum diangkat.⁷⁶

⁷⁶ Yulia, *Op. Cit.*, hlm. 105

2.4 Kerangka Pikir



Keterangan:

Salah satu kasus wanprestasi mengenai perjanjian sewa-menyewa yaitu kasus wanprestasi perjanjian sewa-menyewa antara pihak PT. Indomarco Prismatama dengan Edward Marpaung. Dalam kasus tersebut yang menjadi penggugat yaitu PT. Indomarco Prismatama, sedangkan dari pihak tergugat yaitu Edward Marpaung, Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang sudah terdaftar di register kepaniteraan dengan Perkara Nomor: 235/Pdt.G/2017/PN JKT PST. Lalu perkara ini yang penyelesaiannya melalui tahap banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI sampai dengan tingkat kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020. Hal ini dikarenakan penggugat telah mendapat gangguan dari Robert L. Dewa yang mengklaim sebagai Kuasa dari pemilik tanah dari bangunan yang sah yaitu David Mussry. Bahwa dalam kasus tersebut, majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa Tergugat yaitu Edward Marpaung dinyatakan wanprestasi atas perjanjian sewa-menyewa dengan PT. Indomarco Prismatama. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tersebut telah dikuatkan melalui Putusan Banding oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan juga Putusan dari Majelis Hakim Mahkamah Agung pada putusan tersebut.

Perjanjian Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata. Perjanjian sewa-menyewa menurut pasal 1548 adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Pada perjanjian sewa-menyewa, dapat dimungkinkan untuk terjadinya wanprestasi. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 – 1244 KUH Perdata. Wanprestasi sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Penelitian ini akan mengkaji mengenai apasaja pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020 mengenai perjanjian sewa-menyewa tersebut, apa saja konsekuensi hukum atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020, serta Apasaja hambatan dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020.

III. METODE PENELITIAN

Dasarnya penelitian hukum merupakan kegiatan mengungkapkan kembali konsep hukum, fakta hukum dan sistem hukum yang ada untuk dikembangkan, diperbaiki ataupun dimodifikasi sesuai dengan kebutuhan masyarakat.⁷⁷ Penelitian yang dimaksud dalam tulisan ini adalah pencarian penelitian terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian penelitian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan atau isu tertentu.⁷⁸

Pada bidang hukum dikenal ada 3 (tiga) jenis penelitian, yaitu antara lain penelitian hukum normatif, penelitian hukum empiris, dan penelitian hukum normatif-empiris (normatif-terapan).

3.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian normatif (*normative legal research*). Penelitian normatif ialah penelitian yang mengkaji mengenai hukum secara tertulis dimulai dari aspek secara teori, filosofi, sejarah, perbandingan struktur dan komposisi, materi dan lingkup, penjelasan secara umum pasal demi pasal yang tertulis serta kekuatan secara mengikat dalam undang-undang dan implementasinya di dalam kehidupan.⁷⁹

Penelitian dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis isi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN Jkt Pst, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020. bahan pustaka dan perundang-undangan terkait

⁷⁷ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 37

⁷⁸ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Bandung, CV. Alfabeta, hlm. 11

⁷⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 52

pengaturan hukum perdata tentang perjanjian, sewa-menyewa, dan wanprestasi di Indonesia.

2.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian menggunakan tipe penelitian deskriptif. Yaitu penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁸⁰ Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan informasi tentang permasalahan yang terjadi antara pihak penggugat yaitu PT. Indomarco Prismatama dengan pihak tergugat yaitu Edward Marpaung yang sesuai dengan Implementasi Perjanjian Sewa-Menyewa pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020 dengan secara sistematis, faktual dan akurat.

2.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah pada penelitian ini yaitu Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁸¹

Tujuan dalam pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), peneliti akan meneliti dan melakukan pendekatan dengan cara memahami serta menganalisa isu hukum tentang perikatan, yang dimana berdasarkan pada ketentuan buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Pendekatan ini berdasarkan data primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN Jkt Pst., Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI, Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020. dengan data tersebut akan diambil dan dijadikan bahan penelitian tentang

⁸⁰ *Ibid*, hlm. 50

⁸¹ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 133

Implementasi Perjanjian Sewa-Menyewa Antara PT. Indomarco Prismatama dengan Edward Marpaung pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020.

2.4 Data dan Sumber Data

Penelitian menggunakan data sekunder atau data kepustakaan, yang merupakan data bersumber dari bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, makalah ilmiah, kamus, ensiklopedia, dan dokumen yang berkaitan dengan masalah pada penelitian.⁸² Bahan hukum atau data sekunder terdiri pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pada penelitian ini data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang mengikat antara lain peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini, yaitu:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN Jkt Pst.
 - 3) Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI
 - 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020
- 2) Bahan hukum sekunder, merupakan penjelasan ataupun pemaparan terkait bahan hukum primer. bahan hukum sekunder dapat berasal dari sebuah publikasi tentang hukum yang bentuknya bukan dokumen resmi meliputi buku, jurnal hukum, bahan kuliah, maupun sumber kepustakaan lainnya dan berkaitan dengan perjanjian, sewa-menyewa, dan wanprestasi.⁸³
- 3) Bahan hukum tersier, merupakan petunjuk atau sebuah penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini didapatkan dari kamus hukum, bahasa, serta ensiklopedia hukum terkait dengan perjanjian, sewa-menyewa, dan wanprestasi.⁸⁴

⁸² Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, Mataram University Press, hlm 101

⁸³ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 82

⁸⁴ *Ibid*

2.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan dan pengolahan yang digunakan pada penelitian ini merupakan metode Studi Kepustakaan dan Studi Dokumen.

1) Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan (*library research*) merupakan pengkajian data atau bahan tentang hukum yang diperoleh dari sumber yang ada atau bahan hukum. Studi Kepustakaan dilakukan untuk tujuan mencari dan menemukan data sekunder melalui rangkaian kegiatan studi dan dokumentasi dengan banyak cara, seperti mengkaji dan menganalisis literatur hukum, peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum yang terkait dengan permasalahan pada penelitian.⁸⁵

2) Studi Dokumen

Studi Dokumen, merupakan meninjau informasi tertulis tentang hukum yang tidak tersedia untuk dipublikasikan secara umum tetapi dapat diketahui oleh pihak tertentu.⁸⁶ Studi Dokumen pada penelitian ini merupakan mengkaji Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN Jkt Pst, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020.

3.6 Metode Pengolahan Data

Data yang didapatkan melalui pengumpulan data, selanjutnya dilakukan pengolahan data dengan metode sebagai berikut:⁸⁷

- 1) Seleksi data, memeriksa dengan selektif data yang dikumpulkan untuk memenuhi kesesuaian data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan masalah penelitian ini. Dalam hal ini mengumpulkan bahan-bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan putusan yang digunakan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu peraturan yang terdapat di KUH Perdata yang dimana khususnya pada buku III tentang Perikatan. Dari buku III KUH Perdata tersebut akan membahas secara spesifik tentang Perjanjian, Sewa-

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 81

⁸⁶ *Ibid*, hlm. 83

⁸⁷ *Ibid*, hlm. 126

Menyewa, dan Wanprestasi. Selain itu juga mengkaji kembali Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN Jkt Pst., Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI, Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020.

- 2) Klasifikasi data, data yang sudah dipilih akan dikategorikan dengan diklasifikasikan sesuai dengan masalahnya sehingga dapat digunakan untuk memperoleh data yang benar-benar objektif. Klasifikasi data dilakukan agar terdapat suatu batasan mengenai bahasan yang akan diteliti. Sehingga akan membuat data-data menjadi tersusun, yang nanti dapat membantu peneliti dalam proses penelitian.
- 3) Sistematisasi data, Melakukan penyusunan dan penempatan semua data yang sudah diperoleh sesuai dengan permasalahan guna memudahkan pada saat melakukan analisis data.

3.7 Analisis Data

Setelah pengolahan data, selanjutnya adalah analisis data berupa bahan hukum ataupun data yang didapatkan. Penelitian ini menggunakan analisis data secara kualitatif, yang dilakukan dengan pengamatan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN Jkt Pst, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020. Hasil analisis disajikan secara sederhana dan sistematis dalam bentuk kalimat yang teratur, runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan untuk menarik kesimpulan tentang jawaban dari permasalahan yang dibahas.⁸⁸ Data dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk kalimat-kalimat yang disusun secara sistematis sehingga muncul gambaran jelas dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan sebagai jawaban singkat atas topik bahasan dan rumusan masalah.

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 172

V. PENUTUP

5.1. Simpulan

Dari rumusan masalah, berdasarkan hasil penelitian, dan pembahasan yang telah diuraikan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

5.1.1 Pertimbangan majelis hakim Mahkamah Agung dalam menjatuhkan vonis bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan majelis hakim membenarkan bahwa gugatan dari Penggugat yaitu PT. Indomarco Prismatama terkait wanprestasi perjanjian sewa-menyewa dengan Akta Sewa Menyewa No. 02 pada tanggal 7 Agustus 2014 dibuat oleh dan dihadapan Yani Indrawaty Wibawa, S.H. Notaris di Jakarta yang dilakukan oleh Tergugat yaitu Edward Marpaung. Tindakan yang merupakan kelalaian wanprestasi adalah berupa tidak dilaksanakannya secara penuh apa yang diperjanjikan pada akta perjanjian sewa-menyewa tersebut. secara keseluruhan putusan tersebut, bahwa putusan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung sudahlah benar, dan penulis pun sependapat dengan putusan dari Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa perkara dengan pertimbangan *Judex Jurist*. Hal ini dikarenakan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan seperti tentang Perjanjian dan Wanprestasi, dan adil untuk kedua belah pihak yang berlaku dengan mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan juga memperhatikan unsur-unsur, barang bukti, dan fakta yang ada diajukan ke persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Maka dari itu majelis hakim menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp.1.837.500.000,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun, serta membayar biaya perkara pengadilan.

5.1.2 Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum. Dengan demikian akibat hukum dari putusan Mahkamah Agung Nomor 213 K/Pdt/2020 terhadap para pihak adalah menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Pengugat, hal tersebut terbukti bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi. Maka dari itu Tergugat harus ganti-kerugian yang terdapat pada ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata yang dimana meliputi ganti-kerugian, biaya yang mengganti-kerugian segala pengeluaran atau ongkos yang telah dikeluarkan. Majelis hakim Mahkamah Agung menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN JKT PST yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 435/PDT/2018/PT.DKI., yang menyatakan dalam amar putusnya bahwa Majelis hakim Mahkamah Agung menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 235/Pdt.G/2017/PN JKT PST, tanggal 26 April 2017.

5.1.3 Hambatan dalam amar putusan yaitu Bahwa dalam hal ini eksekusi tidak dapat dilakukan karena terdapat melakukan upaya hukum banding dan kasasi, yang dimana hal ini merupakan sebuah hambatan dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan eksekusi. Upaya hukum banding dan kasasi tersebut dilakukan karena pihak Tergugat yaitu Edward Marpaung merasa tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan. Hasilnya hukuman yang harus dijalankan kembali kepada putusan awal yaitu putusan nomor Putusan Nomor 235/Pdt.G/2017/PN JKT PST, dan eksekusi di lakukan setelah kasasi pada Putusan Nomor 213 K/Pdt/2020 telah selesai. Pada putusan kasasi tersebut telah selesai sudah bekekuatan kekuatan hukum tetap (*Incracht van gewisde*) karena tidak ada upaya hukum lagi seperti peninjauan kembali (PK) sebagaimana harus di ajukan dalam 180 hari dari putusan kasasi dikeluarkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- H.S, Salim. 2005. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- 2010. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- 2019. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni.
- 2007. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- 1997. *Hukum Acara Perdata, Permasalahan dan Penerapan Consevatoir Beslag (Sita Jaminan)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hariri, Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perikatan*. Bandung: Cv. Pustaka Setia.
- Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu. 2004. *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*. Jakarta: PT. Refika Aditama.
- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Khairandy, Ridwan. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press.
- M. Rasyid, Laila, dan Herinawati. 2015. *Hukum Acara Perdata*. Aceh: Unimal Press.
- Marilang. 2017. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Mertokusumo, Sudikno. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Prints, Darwab. 1992. *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Prodjodikoro, Wirjono. 1975. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Bandung: Sumur Bandung.
- 1987. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung.
- Pusat Bahasa, Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Sari, Elsi Kartika dan Advendi Simangunsong. 2008. *Hukum Dalam Ekonomi*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Soeroso, R. 2009. *Contoh – Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- 2009. *Praktik Hukum Acara Perdata: Tata Cara dan Proses Persidangan. cet. I*. Jakarta: Sinar Grafika.
- 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. 2004. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- dan R. Tjitrosudibio. 2005. *KUH Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sutantio, dan Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Mandar Maju.

Setiawan, I Ketut Oka. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syahputra, Akmaluddin. 2012. *Hukum Perdata Indonesia Jilid 2*. Medan: Cita Pustaka Media.

Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*. Aceh: Unimal Press.

B. Peraturan Perundang-undangan

KUH Perdata.

HIR (*Het Herziene Indoneisch Reglement*).

Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*).

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

C. Jurnal Nasional / Makalah

Abdullah, M Zen. 2017. Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur – Unsur Dalam Suatu Perjanjian. *Jurnal Specialis*. (11): 20-25.

Hartati, Syafrida Ralang. 2021. Hambatan Dalam Eksekusi Perkara Perdata. *ADIL: Jurnal Hukum*. 12(1): 89-106.

Kusmayanti, Hazar, Sherly Ayuna Putri, dan Linda Rahmainy. 2019. Praktik Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan Agama Melalui Sidang Keliling Dikaitkan Dengan Prinsip Dan Asas Hukum Acara Perdata. *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata*. 4(2): 145-161.

Moertiono, R Juli. 2019. Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkayaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries. *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*. 18(3): 124-140.

Nurhidayati, Siti. 2020. Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Bagi Hasil (Studi Putusan Nomor 873 PK/Pdt/2017). *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*. 1(2): 13-29.

Pradnyawati, I Negah Laba. 2018. Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Terhadap Putusan *Verstek*. *Jurnal Lingkungan & Pembangunan*. 2(1): 25-33.

Prihwaskito, Paulus Tomy, Ery Agus Priyono, dan Dewi Hendrawati. 2016. Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT. Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan MA No. 116/PK/Pdt/2015). *Jurnal Hukum Diponegoro*. 5(4): 1-18.

Sinaga, Niru Anita dan Nurlely Darwis. 2020. Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*. 7(2): 43-57.

Sitorus, Syahrul. 2018. Upaya Hukum Dalam Perkara Perdata (*Verzet*, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan *Derden Verzet*). *Jurnal Hikmah*. 15(1): 63-71.

Slamet, Sri Redjeki. 2013. Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 10(2): 107-120.

Soleman, Claudia. 2018. Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Lex Privatum*. 6(5): 12-17.

Umar, Dhira Utara. 2020. Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Jurnal Lex Privatum*. 8(1): 38-48.

D. Skripsi dan Tesis

Manik, Daniel Wanjar. 2018. Skripsi “*Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi Putusan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan)*”. Medan. Universitas HKBP Nommensen.

N.F., Shella Laily. 2012. Skripsi “*Eksekusi Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Terhadap Tanah Dan Bangungn Rumah Diatasnya Yang Telah Mejadi Objek Hak Tanggungan (Stdi Kasus Di Pengadilan Negeri Kepanjen)*”. Malang. Universitas Brawijaya.

E. Website

Kusumasari, Diana. 2011. *Hukum Dan Pelaksanaan Putusan Serta Merta*, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-putusan-serta-merta-dalam-hukum-acara-perdata-cl1538/>

Federasi Advokat Republik Indonesia. 2020. *Pengertian, Bentuk, Penyebab dan Hukum Wanprestasi*. dari <https://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi>

Ibnu. 2021. *Wanprestasi Adalah: Pengertian, Faktor, dan Unsur Di Dalamnya*. dari <https://accurate.id/akuntansi/wanprestasi-adalah>

- Makmur, Erick. 2021. *Sanksi Pelaku Wanprestasi*. dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/sanksi-pelaku-wanprestasi>
- Mursalim, 2022. *Wanprestasi dan Prestasi*. dari <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=3744#>
- Oktavira, Bernadetha Aurelia. 2020. *Mengenal Berbagai Jenis Sita dalam Hukum Acara Perdata*. Dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-berbagai-jenis-sita-dalam-hukum-acara-perdata/-lt5efecaabbaf83>
- Poerana. 2021. *Perbedaan Sifat Putusan Deklarator, Konstitutif, dan Kondemnator*. Dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-sifat-putusan-deklarator--konstitutif--dan-kondemnator-lt58ed9048160ee>
- Pengadilan Negeri Karanganyar. 2022. *Upaya Hukum Perdata*. dari <https://pn-karanganyar.go.id/tentang-pengadilan/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/719-upaya-hukum-perdata>
- Pengadilan Negeri Ponorogo. 2022. *Proses Acara Penyitaan*. dari <https://pn-ponorogo.go.id/joomla/index.php/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perdata/penyitaan>
- Pengadilan Negeri Sibolga. 2022. *Prosedur Eksekusi*. dari <https://pn-sibolga.go.id/prosedur-eksekusi>
- Tim Hukumonline. 2022. *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya*. dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi>