

**ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN
DAN BANGUNAN ANTARA PT.INDOBAJA PRIMAMURNI
DENGAN PT.INDOSPRING TBK MENURUT KUHPERDATA**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

Wan Syahrina Hasibuan

2206200057



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA**

MEDAN

2026



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Senin, Tanggal 20 April 2026**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :-

MENETAPKAN

NAMA : WAN SYAHRINA HASIBUAN
NPM : 2206200057
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN DAN BANGUNAN ANTARA PT. INDOBAJA PRIMAMURNI DENGAN PT.INDOSPRING TBK MENURUT KUHPERDATA

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Dr. Guntur Rambe. S.H., M.H
2. Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.H
3. Dr. M. Syukran Yamin Lubis. S.H., C.N., M.Kn

- 1.
- 2.
- 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK Pp/ PT III 2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax (061)6625474 6631003
https://umsu.ac.id ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 umsumedan 📷 umsumedan 🐦 umsumedan 📺 umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Senin** tanggal **20 April 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : WAN SYAHRINA HASIBUAN
NPM : 2206200057
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN DAN BANGUNAN ANTARA PT. INDOBAJA PRIMAMURNI DENGAN PT.INDOSPRING TBK MENURUT KUHPERDATA
Penguji :
1. Dr. Guntur Rambe. S.H.,M.H. NIDN. 0113087101
2. Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum. NIDN. 01050057105
3. Dr. M. Syukran Yamin Lubis. S.H.,C.N.,M.Kn. NIDN. 0103057201

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502



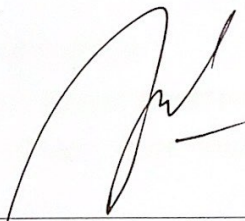
Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H.
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

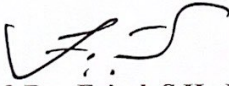
Judul : ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN DAN BANGUNAN ANTARA PT.INDOBAJA PRIMAMURNI DENGAN PT.INDOSPRING TBK MENURUT KUHPERDATA
Nama : WAN SYAHRINA HASIBUAN
NPM : 2206200057
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Dosen Penguji

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 20 April 2026.

| | | |
|---|--|---|
|  |  |  |
| (Dr. Guntur Rambe. S.H.,M.H) NIDN : 0113087101 | (Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.H) NIDN : 01050057105 | (Dr. M. Syukran Yamin Lubis. S.H.,C.N.,M.Kn.) NIDN : 0103057201 |

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN PT/Ak-Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

NAMA : WAN SYAHRINA HASIBUAN
NPM : 2206200057
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM INTERNASIONAL
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN DAN BANGUNAN ANTARA PT.INDOBAJA PRIMAMURNI DENGAN PT.INDOSPRING TBK MENURUT KUHPERDATA
Dosen Pembimbing : Dr. M. Syukran Yamin Lubis. S.H.,C.N.,M.Kn.


Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 09 April 2026

PANITIA UJIAN

Ketua






Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

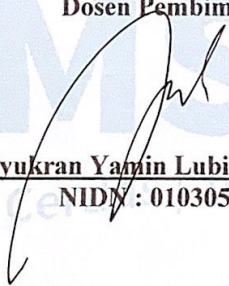
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : WAN SYAHRINA HASIBUAN
NPM : 2206200057
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN
DAN BANGUNAN ANTARA PT.INDOBAJA PRIMAMURNI
DENGAN PT.INDOSPRING TBK MENURUT KUHPERDATA

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 20 April 2026

Disetujui:
Dosen Pembimbing


Dr. M. Syukran Yamin Lubis. S.H.,C.N.,M.Kn.
NIDN : 0103057201



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [i](#) umsumedan [t](#) umsumedan [y](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI/JURNAL

Nama : Wan Syahrina Hasibuan
NPM : 2206200057
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
Judul : ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
Skripsi/Jurnal LAHAN DAN BANGUNAN ANTARA PT.INDOBAJA
PRIMAMURNI DENGAN PT.INDOSPARING MENURUT
KUPERDATA
Pembimbing : Dr.Muhammad Syukron Yamin Lubis, S.H.,C.N.,M.Kn

| No. | TANGGAL | MATERI BIMBINGAN | TANDA TANGAN |
|-----|------------------|---------------------------|--------------|
| 1 | 29 Juli 2025 | Bimbingan Judul dan Rumus | |
| 2 | 30 Oktober 2025 | Latar belakang | |
| 3 | 2 November 2025 | Rumusan masalah | |
| 4 | 5 November 2025 | Bimbingan Full Proposal | |
| 5 | 13 Februari 2026 | Bimbingan setelah Sempro | |
| 6 | 23 Februari 2026 | Bimbingan Bab 1 - 11 | |
| 7 | 24 Februari 2026 | Bimbingan Bab 1-11 | |
| 8 | 25 Februari 2026 | Bimbingan Full Skripsi | |
| 9 | 26 Februari 2026 | Ke di Sidangkan | |

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi/Jurnal tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi/jurnal tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dr. M SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H.,C.N.M.Kn
NIDN : 0127117601



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : WAN SYAHRINA HASIBUAN
NPM : 2206200057
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN DAN BANGUNAN ANTARA PT.INDOBAJA PRIMAMURNI DENGAN PT.NDOSPRING TBK MENURUT KUHPERDATA

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 22 April 2026

Saya yang menyatakan,



WAN SYAHRINA HASIBUAN
NPM. 2206200057

KATA PENGANTAR

حَمْدٌ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat, karunia, dan pertolongan-Nya penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini bukan hanya sebagai syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana, tetapi juga merupakan hasil dari proses panjang yang penuh dengan pembelajaran, kesabaran, dan perjuangan.

Kedua orang tua tercinta, yang tidak pernah berhenti memberikan doa, dukungan baik secara materil maupun in materil serta kasih sayang yang tidak pernah berkurang bahkan di saat penulis merasa lelah dan hampir menyerah, Terima kasih karena selalu menjadi rumah tempat penulis kembali, menjadi alasan untuk terus berjuang, dan menjadi kekuatan terbesar dalam setiap langkah kehidupan ini. Tanpa doa dan restu Ayah dan Ibu, skripsi ini tidak akan pernah terselesaikan. Kepada kedua kakak kandung penulis yang selalu memberi semangat, dukungan, dan motivasi di saat penulis merasa lelah. Tempat mengadu ketika merasa tidak mampu, dan selalu mengingatkan bahwa perjuangan ini tidak sia-sia. Kehadiran kakak adalah salah satu alasan penulis tetap kuat menghadapi setiap tantangan.

Bapak Prof. Dr.Agussani, MAP Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Bapak Dr.Zainudin, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Ibuk Atikah Rahmi, S.H.,M.H Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara beserta jajaran Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara dan Civitas Akademis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, selalu sabar dalam memberi ilmu dan arahan yang sangat amat berguna serta pengalaman berharga selama masa perkuliahan.

Bapak Dr..Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H.,C.N.,M.kn. selaku Dosen Pembimbing, yang dengan kesabaran, ketulusan, dan

komitmennya telah membimbing penulis, memberikan arahan, serta motivasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Kepada kedua sahabat penulis Fathia Azzahra Pohan, Safira Syahri Pohan yang setia menemani penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini, kepada Teman seperjuangan lainnya yang berada dikelas B-1 Perdata, Beserta semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan terbuka menerima kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah berperan dalam perjalanan penyusunan skripsi ini. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Medan, 26 Februari 2026

Hormat Saya

Wan Syahrina hasibuan

NPM:2206200057

ABSTRAK

Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni Dengan PT.Indosparing Tbk Menurut KUHPerdata

Wan Syahrina Hasibuan

Perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan merupakan salah satu bentuk perjanjian yang banyak digunakan dalam kegiatan usaha, khususnya oleh badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas. Dalam praktiknya, perjanjian tersebut sering menimbulkan permasalahan hukum akibat kurang jelasnya perumusan klausul, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa di kemudian hari. Permasalahan ini juga ditemukan dalam perjanjian antara PT. Indobaja Primamurni dengan PT. Indospring Tbk, terutama terkait bentuk dan isi perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan mengenai kesesuaian perjanjian dengan ketentuan KUHPerdata.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa antara PT. Indobaja Primamurni dan PT. Indospring Tbk pada prinsipnya telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, masih terdapat beberapa klausul yang belum dirumuskan secara rinci dan tegas, khususnya mengenai kondisi objek sewa, batasan penggunaan lahan dan bangunan, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Ketidakjelasan tersebut berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran dan risiko wanprestasi. Oleh karena itu, diperlukan perumusan klausul yang lebih lengkap, jelas, dan sistematis guna menjamin kepastian hukum serta perlindungan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Lahan dan Bangunan, KUHPerdata, Wanprestasi.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-----|
| KATA PENGANTAR..... | i |
| ABSTRAK..... | iii |
| DAFTAR ISI..... | iv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar belakang | 1 |
| 1. Rumusan Masalah..... | 8 |
| 2. Tujuan Penelitian | 9 |
| 3. Manfaat Penelitian | 9 |
| B. Definisi Oprasional | 10 |
| C. Keaslian Penelitian..... | 12 |
| D. Metode Penelitian | 13 |
| 1. Jenis penelitian..... | 14 |
| 2. Pendekatan penelitian | 15 |
| 3. Sifat penelitian | 15 |
| 4. Sumber data | 16 |
| 5. Alat pengumpul data..... | 17 |
| 6. Analisi data | 17 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 19 |
| A. Analisis Hukum..... | 19 |
| B. Perjanjian..... | 23 |
| C. Sewa menyewa..... | 28 |
| D. Lahan dan Bangunan..... | 34 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 39 |
| A. Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni Dengan PT.Indospring Tbk Menurut KUHPerdta39 | |
| B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni Dengan PT.Indospring Tbk Menurut KUHPerdta..... | 66 |
| C. Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indosparing Tbk Menurut KUHPerdta..... | 74 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 97 |
| A. Kesimpulan..... | 97 |

| | |
|---------------------|----|
| B. Saran..... | 98 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 99 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Hukum muncul karena manusia berinteraksi dalam masyarakat. hukum perdata mengatur hak dan kewajiban individu dalam kehidupan bersosial merupakan hal yang sangat penting.¹ Hukum perdata mengatur siapakah yang dimaksud dengan orang sebagai pendukung hak dan kewajiban. Sebagai makhluk sosial, manusia mempunyai kebutuhan, kebutuhan itu hanya dapat terpenuhi apabila dilakukan dengan usaha dan kerja keras.² Setiap perusahaan properti yang berbentuk Perseroan Terbatas atau entitas bisnis lainnya yang memiliki badan hukum dalam menjalankan sebuah perjanjian antara pihak-pihak dan ingin menciptakan suatu kesepakatan pasti memerlukan yang disebut sebagai perjanjian yaitu sebuah kesepakatan sebagai sebuah peristiwa yang menghasilkan persetujuan dari pihak-pihak untuk melakukan suatu hal yang akan dilakukan.³

Perjanjian memiliki definisi suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua atau lebih pihak agar mendapatkan prestasi serta mewajibkan para pihak lain memberikan prestasi telah diatur secara khusus oleh Undang-Undang, ada berbagai macam perjanjian salah satunya yaitu perjanjian sewa menyewa.⁴

Sewa menyewa merupakan aspek yang termasuk dalam pertukaran untuk berbagai pihak yang mengakibatkan keterikatan terhadap pihak lainnya. Perjanjian yang menghasilkan hak dan

¹ Randonuwu Rio Ch. "Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut pasal pasal 1548 KUHPperdata," *International Journal of Machine Tools and Manufacture* 5, no. 1. (2018). Halaman 5.

² *Ibid.*

³ Muhammad Farhan Gayo and Heru Sugiyono, "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha," *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 3 (2021).halaman. 245

⁴ Mahalia Nola Pohan and Sri Hidayani, "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jph : Jurnal Perspektif Hukum* 1, no. 1 (2020). halaman.42.

kewajiban, kerap disebut perjanjian antara dua pihak atau timbal balik, harus dipenuhi oleh pihak yang sepakat, serta kewajiban dan haknya saling berkaitan, salah satu contoh sewa menyewa tersebut yaitu seperti sewa menyewa lahan dan bangunan .⁵

Kegiatan sewa menyewa lahan sudah sangat sering sekali kita jumpai apa lagi dalam kegiatan berbisnis, Menurut Undang-undang pokok agraria hak sewa yang di maksud adalah hak sewa untuk lahan/tanah sebagaimana diatur dalam undang-undang no. 5 tahun 1960 pasal 44 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah sebagai sewa.⁶

Hak atas tanah di Indonesia diatur melalui UU Agraria Dasar (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menjadi landasan hukum utama untuk pengelolaan serta pemanfaatan tanah. UU Agraria mengatur bermacam jenis hak tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak guna lainnya. Setiap tipe hak memiliki sifat, batasan, dan ketentuan hukum yang berbeda tergantung pada perannya. Salah satu hak yang diatur secara khusus adalah hak guna, yang memberikan wewenang kepada individu atau entitas hukum untuk⁷ Memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh negara atau individu lain dalam periode waktu dan syarat tertentu. Hak ini memiliki batasan, baik dalam penggunaan maupun jangka waktu, dan umumnya digunakan untuk maksud tertentu, seperti perkantoran, atau sarana umum.

Hak guna lahan memainkan peranan penting dalam pengelolaan sumber daya tanah karena memberikan akses kepada pihak-pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan, tetapi masih

⁵ Muhammad Farhan Gayo and Heru Sugiyono *Op.Cit* . halaman.246

⁶ Muhammad Farhan gayo and Heru sugiyono. *Loc.Cit*

⁷ Syamsul Rijal, "Legal Analysis Of Land Use Rights (*Case study In Takalar Regency*)"
4, no. 5 (2024). Halaman 574

memerlukan tanah untuk tujuan tertentu. Dalam hukum agraria, hak guna tanah dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, warga negara asing yang tinggal di Indonesia, dan badan hukum asing serta domestik. Meskipun hak guna tanah memberikan kemudahan dalam penggunaan lahan, peraturan tersebut tetap diawasi secara ketat oleh pemerintah untuk mencegah pelanggaran hukum atau timbulnya konflik. Dengan demikian, pengelolaan hak guna lahan harus dilakukan secara baik untuk mencegah adanya penyalahgunaan, sengketa, atau ketidakadilan dalam kepemilikan tanah.

Dalam pelaksanaannya, penerapan hak guna lahan kerap kali mengalami berbagai kendala di lapangan banyak orang tidak menyadari bahwa hak guna mempunyai batas waktu tertentu dan bukan hak milik sepenuhnya, sehingga mereka sering salah mengira tanah yang mereka pakai sebagai kepemilikan pribadi yang permanen. Situasi ini dapat menyebabkan konflik ketika periode kepemilikan berakhir atau ketika lahan diberikan untuk tujuan lain oleh pemiliknya, baik pemerintahan maupun sektor swasta. Minimnya sosialisasi dan edukasi mengenai hak guna oleh pemerintah serta otoritas berwenang juga memperparah keadaan, membuat banyak individu terjebak dalam konflik.

Sengketa lahan adalah isu yang sering muncul terkait dengan hak penggunaan tanah, khususnya di wilayah yang memiliki dinamika penggunaan lahan yang tinggi, seperti Kabupaten Takalar. Perselisihan ini umumnya timbul akibat tumpang tindih penggunaan lahan, ketidakjelasan status kepemilikan, dan perbedaan pemahaman mengenai batasan hak guna.

Contohnya, terdapat situasi di mana lahan dengan status hak guna dimanfaatkan untuk kepentingan komersial oleh pihak yang tidak memiliki otorisasi atau lahan dimanfaatkan tanpa perpanjangan resmi setelah masa hak guna berakhir. Pertikaian ini bisa melibatkan komunitas lokal, pemerintah, dan bahkan perusahaan swasta, yang semuanya mempertahankan hak atas lahan yang serupa. Tanpa adanya

mekanisme penyelesaian yang jelas dan transparan, perselisihan tanah akibat hak guna dapat menimbulkan kerugian bagi semua pihak dan menyebabkan ketidakpastian hukum serta masalah sosial.⁸

Sewa menyewa dalam KUHPerdara diatur dalam pasal 1548-1600, sewa menyewa dalam kuhperdata diartikan sebagai “Suatu persetujuan dengan pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”

Dari pengertian sewa menyewa yang dijelaskan, maka dapat dikatakan untuk menjadi sebuah perjanjian sewa menyewa yang baik ialah, perjanjian sewa menyewa tersebut harus merupakan sebuah kesepakatan yang sifatnya timbal balik dari pihak yang menyewa terhadap pihak penyewa untuk selanjutnya pihak yang menyewa memberikan penyerahan kepada pihak penyewa yang berkewajiban membayar harga sewa tertentu, kemudian pihak yang menyewa ini berhak untuk menyerahkan sesuatu barang kepada penyewa untuk sepenuhnya dinikmati tidak untuk dimiliki oleh pihak penyewa, lalu nikmatnya suatu barang ini hanya berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang harganya telah ditetapkan bersama.⁹

Dalam hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa didasarkan pada asas konsensualisme, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak begitu ada kesepakatan bersama tanpa harus melalui formalitas tertentu. Maksud dari Asas ini bahwa kehendak bebas para pihak adalah faktor penentu dalam pembentukan perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau kepentingan umum. Dalam perjanjian sewa-menyewa, konsensualisme memungkinkan fleksibilitas dalam pengaturan hak dan kewajiban para pihak berdasarkan kesepakatan yang dibuat. Asas

⁸ *Ibid.* halaman. 575

⁹ Muhammad Farhan gayo and Heru sugiyono. *Loc.Cit*

kebebasan berkontrak merupakan landasan penting dalam perjanjian sewa-menyewa. Prinsip ini memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian secara bebas, termasuk hak dan kewajiban masing-masing selama tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Dalam membuat sebuah perjanjian sudah seharusnya dibuat secara detail dan komprehensif, dan tidak mengandung perumusan-perumusan yang mengandung karaguan dan ketidakjelasan. Karena apabila dalam sebuah perjanjian tidak secara jelas mencantumkan sesuatu yang dimaksud dapat menimbulkan persoalan-persoalan baru di kemudian hari.¹⁰

Perjanjian sewa-menyewa memiliki peran strategis dalam sektor sosial, ekonomi, dan komersial, terutama dalam hal penguasaan property seperti tanah dan bangunan. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.¹¹

Dalam praktiknya, perjanjian dapat dibuat secara lisan atau tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak). Namun untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, perjanjian tertulis lebih diutamakan.¹²

¹⁰ Claudia Soleman, "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).halaman.12.

¹¹ Erwan, P. A. (2025). Tinjauan hukum terhadap legalitas akta autentik dan akta dibawah tangan menurut kuhperdata No.20 tahun 2014 tentang jabatan notaris dalam perjanjian perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan (Doctoral dissertation, Universitas darma andalas)halaman 6.

¹² *Ibid.* halaman 7

Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta, selanjutnya Akta itu sendiri terdiri dari Akta Otentik dan Akta Dibawah tangan¹³ dalam masyarakat akta biasanya dipakai dalam berbagai bidang seperti transaksi tanah, sewa, pernikahan, warisan, dan pendirian perusahaan. Akta adalah salah satu alat hukum yang sangat krusial dalam sistem hukum perdata.¹⁴

Akta merupakan Suatu pernyataan tertulis yang isinya memuat suatu peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan guna kelak dalam pembuktian jika terjadi wanprestasi yang ditandatangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak yang terlibat,¹⁵

Dalam praktiknya, akta dapat dibedakan menjadi dua jenis utama, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, seperti notaris, sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena dibuat dengan memenuhi syarat formalitas yang ditentukan oleh hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), akta autentik memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.¹⁶ Pasal 1868 berbunyi Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang unutup ito ditempat akta iti dibuat.”

Di sisi lain, akta di bawah tangan (*Onderhands acte*) adalah dokumen yang dibuat sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian tanpa perantara atau melibatkan pejabat umum yang berwenang Meskipun lebih sederhana dan fleksibel, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian jika diakui oleh pihak-

¹³ *Ibid.* halaman 8

¹⁴ Erwan, *Op.Cit* halaman.1.

¹⁵ Soeroso. *Perjanjian dibawah Tangan*. 2010. UmsuPress. halaman 6.

¹⁶ *Ibid.* halaman.2.

pihak yang bersangkutan, Menurut pasal 1875 KUHPerdara Akta dibawah tangan diartikan sebagai suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menanda tangannya, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka,

Dalam praktiknya, masyarakat masih banyak menggunakan akta di bawah tangan karena prosesnya yang lebih sederhana dan biaya yang lebih rendah, penggunaan akta di bawah tangan dalam perjanjian sewa-menyewa dapat meningkatkan risiko sengketa karena kurangnya kekuatan pembuktian di mata hukum. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kedua belah pihak.¹⁷ Akta di bawah tangan yang di buat oleh para pihak ini tidakmemiliki kekuatan hukum dalam pembuktiannya bila para pihak menyangkal dan tidak mengakui adanya perjanjian tersebut. Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁸ demikian, apabila dianalisis lebih lanjut dari substansi pasal-pasal yang terdapat dalam akta perjanjian PT Indobaja Primamurni dan PT Indosparing masih ditemukan beberapa ketentuan yang tidak diatur secara tegas dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta membuka peluang terjadinya wanprestasi.

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan, notaris berperan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak dengan membuat akta autentik yang memiliki kekuatan hukum penuh. Dalam praktik banyak masyarakat lebih memilih melakukan suatu perjanjian menggunakan akta di bawah tangan karena mudah prosesnya dan biayanya lebih murah. Sehingga banyak sekali pihak-pihak yang memanfaatkan akta di bawah tangan ini untuk kepentingan pribadi yang

¹⁷ Erwan P.A. *Op.Cit.* halaman 2.

¹⁸ Erwan *Loc.Cit*

nantinya ketika terjadi suatu perselisihan pihak-pihak yang ikut terlibat dalam pembuatan akta di bawah tangan adakalanya tidak mau mengakui pembuatan akta tersebut atau menyangkal mengenai pembuatan akta di bawah tangan ini¹⁹ dan persoalan mengulang sewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik benda sewa.²⁰

Permasalahan yang sering muncul dalam penggunaan akta di bawah tangan adalah lemahnya kekuatan pembuktian dokumen tersebut. Akta di bawah tangan sering diperdebatkan keasliannya, terutama jika salah satu pihak mengingkari perjanjian. Selain itu, akta di bawah tangan juga membuka peluang terjadinya pemalsuan dokumen atau pengingkaran oleh salah satu pihak. Sebaliknya, akta otentik memberikan kepastian hukum yang lebih baik karena dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan, seperti notaris, dan memenuhi syarat-syarat formal yang ditetapkan oleh hukum. Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika melihat fakta bahwa sengketa terkait perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan sering kali berakhir di pengadilan. Untuk itu penulis, berusaha untuk mengkaji secara normatif tentang aneka persoalan dalam perjanjian sewa menyewa dalam bentuk karya ilmiah skripsi ini²¹

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas dan untuk memudahkan tujuan pembahasan dapat dikemukakan beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk menurut KUHPerdata?

¹⁹ Erwan halaman 11

²⁰ Randonuwo Rio Ch *Op.Cit.* halaman 6.

²¹ Erwan *Op.Cit* halaman 12

2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk menurut KUHPerdata ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja primamurni dengan PT.Indosparing Tbk Menurut KUHPerdata?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian pada hakekatnya mengungkapkan hal yang hendak dicapai oleh peneliti. Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana bentuk dan isi suatu perjanjian yang sah dalam KUHPerdata
2. Untuk mengetahui dalam membuat perjanjian bahwa ada hak dan kewajiban yang perlu dijalani oleh para pihak
3. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian.

3. Manfaat Penelitian

Dalam melakukan Penelitian ini penulis mengharapkan adanya kemanfaatan dan memberi manfaat bagi semua pihak antara lain :

1. Secara Teoritis, Penelitian ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca dalam menambahkan ilmu pengetahuan dan wawasan tentang apa itu perjanjian sewa menyewa dan hal-hal apa saja yang perlu diperhatikan dalam membuat perjanjian sewa menyewa.
2. Secara Praktis,

- a. Penelitian ini di harapkan memberi pengetahuan kepada Perusahaan-perusahaan dan para pembisnis tentang pentingnya kontrak perjanjian dalam melakukan sewa menyewa baik itu tanah mau pun lahan dan bangunan yang akan dipergunakan dan lebih berhati-hati, bijak dan teliti dalam melakukan perjanjian baik dalam nominal besar maupun kecil.
- b. Penelitian ini dapat memberi kemanfaatan pada Perusahaan yang belum mengerti tentang pentingnya kontrak perjanjian sewa menyewa, dampak-dampaknya jika terjadi wanprestasi serta penyelesain sengketa dalam perjanjian sewa menyewa, serta apa saja yang penting di masukkan dalam akta perjanjian agar tidak mendapatkan kerugian.

B. Definisi Oprasional

Dalam penyusunan Proposal ini agar lebih memperjelas dan menghindari kesalahpahaman dalam penafsiran serta mempermudah penulisan, maka perlu diberikan suatu batasan pengertian umum terhadap judul penelitian ini, yaitu; Analisis Hukum Pada perjanjian Sewa Menyewa lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indosparing Menurut KUHPerdara.

1. Analisis Hukum : Analisis diartikan sebagai penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya sebab musabab atau duduk perkaranya.²² Hukum merupakan aturan-aturan, perintah atau larangan-larangan dalam bermasyarakat serta sanksi-sanksi bagi pelanggaran tsb. Analisis Hukum adalah proses sistematis untuk mengkaji isu hukum,

²² Eka Nam Sihombing Cintiya Hadita."Penelitian Hukum". Setara press. halaman. 59

undang-undang, dan yurisprudensi untuk menarik kesimpulan atau membuat argumen.²³

2. Perjanjian : Suatu perbuatan Hukum Dimana satu orang atau lebih mengangkat diri terhadap satu orang lainnya atau lebih.²⁴ Pasal 1313 BW memberikan Definisi perjanjian tersebut sebagai berikut: “*Een overeenkomst is een handeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden*”. “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”²⁵
3. Sewa Menyewa : Menyerahkan pemanfaatan atau kenikmatan suatu barang kepada orang lain dengan membayar jumlah tertentu.²⁶
4. Lahan dan Bangunan : Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.
Bangunan merupakan suatu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi manusia yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian ataupun seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau tempat hunian, tempat melakukan kegiatan oleh manusia, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, kegiatan keagamaan, maupun kegiatan khusus²⁷

²³ <https://onlinelaw.pacific.edu/understanding-legal-analysis/#:~:text=What%20is%20Legal%20Analysis%3F.at%20a%20well%2Dfounded%20conclusion>. Diakses pada tanggal 30 Oktober 2025, Pukul 14.00 WIB

²⁴ Ahmad Miru, Saka Pati. “*Hukum Perjanjian*” Sinar Grafika. halaman. 59

²⁵ Afhami Sahal (2021), “Hukum Perjanjian Kredit: Rekonstruksi Perjanjian Standart Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia” Jombang, Phoenix Halaman 11

²⁶ Ahmad Miru, Saka Pati. *Loc. Cit*

²⁷ Tri Maharani Permatasari, “Implementasi Pemeliharaan Bangunan KPPN Blitar Di Masa Pandemi” 53, no. 9 (2022).halaman 7.

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil pencarian yang dilakukan penulis, terdapat beberapa karya yang penelitiannya memiliki kemiripan dengan penelitian penulis:

1. Karya yang disusun oleh Claudia soleman yang berjudul “Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian Bernama berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata” dalam penelitiannya membahas pengertian perjanjian sewa menyewa menurut kitab undang-undang hukum perdata. Ada dua rumusan masalah yang diangkat dalam penelitiannya yaitu : Pertama, Bagaimana Peraturan perjanjian Bernama dalam KUHPperdata. Kedua, Bagaimana Peraturan perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian Bernama dalam KUHPperdata, yang menjadi perbedaan dalam penelitian saya ialah penelitian saya membahas bentuk, isi perjanjian yang dibuat serta hak kewajiban para pihak sedangkan penelitian Claudia lebih berfokus pada perjanjian Bernama dalam sewa menyewa.
2. Karya yang disusun oleh Rio Ch. Rondonuwu yang berjudul “Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPperdata” dalam penelitiannya membahas unsur-unsur dan syarat-syarat penting apa yang penting dalam membuat perjanjian yang sah menurut KUHPperdata, dijurnalnya juga menjelaskan bahwa para pihak memiliki hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan. Ada dua rumusan masalah yang diangkat dalam penelitiannya yaitu : Pertama, Bagaimana unsur dan syarat perjanjian sah menurut KUHPperdata. Kedua, Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPperdata, yang menjadi perbedaan dalam penelitian saya yaitu penelitian saya menganalisis isi dari akta perjanjian sewa menyewa bukan hanya hak dan kewajiban para pihak, sedangkan penelitian Rio membahas unsur

dan syarat sahnya perjanjian dalam KUHPerdata serta hak dan kewajiban para pihak.

3. Karya yang disusun oleh Muhammad Farhan gayo dan Heru sugiyono dalam penelitiannya berjudul “Penerapan Asas pacta sunt servanda dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha.” Penelitiannya membahas tentang asas pacta sunt servanda dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha dengan dua rumusan masalah Pertama. Bagaimanapenerapan asas pasta sunt servanda dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha dan Kedua, Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa atas perbuatan wanprestasi oleh pemilik ruang usaha dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha, yang menjadi perbedaan dengan penelitian saya yaitu saya menganalisis suatu perjanjian dan membahas hak dan kewajibannya, tidak membahas tentang asas.

D. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitiannya dibutuhkannya metode penelitian agar mempermudah dalam mengelompokkan atau penggolongan jenis penelitian yang sesuai dengan bidang ilmu. Penelitian yang dilakukan berfungsi sebagai alat untuk mengetahui masalah yang akan diteliti baik ilmu-ilmu sosial, ilmu hukum maupun ilmu lainnya. Penelitian hukum dilihat dari sisi operasionalnya merupakan suatu penyelidikan yang dilakukan secara obyektif dan sistematis dengan menggunakan metode ilmiah mengenai perundang-undangan disuatu negara yang dilakukan kepada Masyarakat.²⁸ Dalam melakukan penelitian hukum, maka dapat dilihat dari beberapa macam penelitian, tergantung dari sudut mana melihatnya Soerjono soekanto mengatakan penelitian hukum dapat dilihat minimal dari sifat,

²⁸ Ramlan dkk. “*Metode Penelitian Hukkm dan Pembuatan Karya Ilmiah*”. UMSUpress. halaman 65.

bentuk, tujuan, penerapan, jenis atau spesifikasi dan dari sudut pendekatannya.

1. Jenis penelitian

Menurut Soerjono Soekanto Jenis penelitian hukum terbagi menjadi dua, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris, Penelitian Hukum Normatif ialah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma, sistem norma yang dibangun ialah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan serta doktrin, jika diuraikan lebih luas penelitian hukum normatif adalah penelitian yang memiliki objek kajian tentang kaidah atau aturan hukum. Penelitian ini dilakukan agar memberi argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah, serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum,²⁹ sedangkan Penelitian Hukum empiris merupakan penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dengan kata lain meneliti bagaimana bekerjanya hukum dimasyarakat³⁰

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian dengan metode penelitian normatif, yang biasa dikenal sebagai studi dokumen merupakan penggabungan dari beberapa sumber peraturan perundang undangan, keputusan pengadilan, perjanjian, teori hukum, dan pendapat para sarjana, Istilah penelitian ini dikenal dengan penelitian kepustakaan yang bersumber dari buku-buku, atau biasa disebut studi dokumen, dikarenakan penelitian yang seperti ini biasa dilakukan dengan cara mengumpulkan data data yang bersifat sekunder³¹ dengan adanya data sekunder,

²⁹ Eka Sihombing, Cyintia Hadita *Op.Cit.*.halaman.43

³⁰ Muhaimin. 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram university Press matara.halaman.30

³¹ Miftahul Ulum. "Modul Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum," 2022, halaman 13.

peneliti tidak perlu mengadakan penelitian sendiri dan secara langsung terhadap factor-factor yang menjadi latar belakang penelitiannya sendiri, meski demikian peneliti tetap harus berfikir kritis terhadap data penelitian dahulu.³²

2. Pendekatan penelitian

Pendekatan (*Approach*) adalah cara pandang para penulis/peneliti dalam menentukan spektrum ruang bahasa agar dapat memberi kejelasan terhadap uraian suatu penelitian, dari pendekatan mempermudahnya mendapatkan informasi mengenai topik permasalahan yang sesuai dengan penelitian.³³

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif menggunakan analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisis menggunakan metode deskriptif analisis. yuridis normative merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara pendekatan kepustakaan (*Library research*) yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik yang diteliti, atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan (*statute approach*) dan literatur-literatur yang berkaitan dengan topik pembahasan pada penelitian ini.³⁴ Pendekatan dalam penelitian Normatif dimaksud sebagai bahan untuk menggali sebagai sudut pandang dan kerangka berfikir seorang peneliti untuk melakukan analisis.³⁵

3. Sifat penelitian

Jenis Penelitian dalam penelitian ini penulis menggunakan deskriptif, Soerjono soekanto mengatakan penelitian

³² Soekanto,soerjono 2022, “Ppenelitian Hukum Normatif” halaman. 24

³³ Ramlan.Dkk. *Op.Cit.* halaman.87

³⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudja, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, halaman.13

³⁵ Ramlan Dkk. *Op.Cit.* halaman 88

deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan gejala-gejalalainnya³⁶ dengan tujuan membuat deksripsi secara seistematis, factual dan akurat tentang fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau objek tertentu. Penulis menggunakan metode ini karena metode ini sesuai dengan data yang akan diperoleh yaitu berupa kata-kata bukan berupa angka.

4. Sumber data

Sumber data dari penelitian normatif yang penulis gunakan yaitu sumber datanya, data sekunder, yang terdiri dari³⁷:

1. Sumber data skunder : data sekunder menurut sugiyono merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpulan data, yang menjadi sumber dalam penelitian dapat berupa undang-undang, jurnal, artikel, yang berkaitan dengan topik penelitian.
 - a. Bahan Hukum Primer, bahan hukum yang bersifat *authoritative* (mengikat) dan merupakan bahan pokok yang dipergunakan dalam penelitian, seperti norma , peraturan dasar, peraturan undang-undang, yurisprudensi, traktat.
 - b. Bahan Hukum Skunder, bahan hukum yang menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer, seperti rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku refrensi, jurnal ilmiah dan bahan hukum lainnya yang sesuai dengan topik penelitian

³⁶ *Ibid.* halaman.125

³⁷ Muhammad hendri Yanova, Parman Komarudin, and Hendra Hadi, "Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris," *Badamai Law Journal* 8, no. 2 (2023). halaman. 401.

- c. Bahan hukum tersier, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum ensiklopedia, bibliografi dan sebagainya.³⁸

5. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini berupa studi Pustaka (*library research*) dengan cara mendatangi perpustakaan secara langsung, seperti mengunjungi toko-toko buku ataupun perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara dan juga studi dokumen secara online untuk mendapatkan dan menganalisis dokumen-dokumen seperti jurnal-jurnal terdahulu untuk mengumpulkan data-data terkait judul yang penulis butuhkan.³⁹

6. Analisi data

Analisis data yaitu penelaah dan penguraian atas data hingga menghasilkan kesimpulan yang berisi uraian tentang cara-cara analisis yaitu cara memanfaatkan data yang sudah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan masalah dalam penelitian yang dilakukan.⁴⁰ Analisa data yang digunakan penulis dalam penelitian ini pengumpulan data menggunakan kualitatif data-data dalam penelitian kualitatif tidak berupa angka tetapi kata-kata .⁴¹ Data kualitatif didapat melalui suatu proses menggunakan Teknik analisis mendalam dan tidak bisa diproses menggunakan Teknik analisis mendalam dan tidak bisa diperoleh langsung.⁴²

³⁸ *Ibid.* halaman135

³⁹ *Ibid.* halaman.136

⁴⁰ Eka Nam Sihombing *Op.Cit.* halaman. 59

⁴¹ *Ibid.* halaman. 61

⁴² *Ibid.* halaman..62

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Analisis Hukum

Berbicara tentang hukum Menurut Drs.C.S.T.Kansil,S.H dalam bukunya yang berjudul Pengantar ilmu hukum dan tata hukum di Indonesia menurutnya hukum sulit diberikan defenisi yang tepat karna hukum itu mempunyai segi dan bentuk yang sangat banyak sehingga tak mungkin tercakup keseluruhan segi dan bentuk hukum itu dalam suatu defenisi Namun demikian sarjana-sarjana hukum ternama tetap memberikan defenisi apakah hukum itu meski masih banyak pihak yang belum puas akan suatu defenisi.

Hukum tidak dapat dilihat namun sangat penting bagi kehidupan masyarkat karna mengatur hubungan bermasyarakat yang satu dengan yang lain begitu juga anggota Masyarakat dengan masyarakay lainnya yang berarti hukum mengatur hubungan manusia baik itu secara indivu atau perseorangan dengan Masyarakat. Hubungan-hubungan yang diatur seperti perjanjian, perkawinan, pekerjaan, tepat tinggal dll. Berikut defenisi hukum oleh para ahli sarjana hukum :

1. Drs.E.Utrecht,S.H. : Hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan baik itu perintah maupun larangan yang mengurus tata tertib suatu Masyarakat dan karna itu harus ditaati oleh Masyarakat itu.
2. S.M.Amin,S.H. : Hukum menurutnya Kumpulan-kumpulan peraturan yang terdiri dari norma dan sanksi-sanksi itulah yang disebut hukum dan tujuannya mengadakan tata tertib dalam lingkungan hidup manusia sehingga tercipta keamanan dan ketertiban yang terpelihara.
3. J.C.T.simorangkir,S.H dan Woerjono Sastropranoto ,S.H. : Hukum merupakan peraturan yang sifatnya memaksa yang

dibuat oleh badan-badan resmi mengatur tingkah laku manusia dalam bermasyarakat dan yang melanggar aturan-aturan tsb di beri hukuman tertentu.

Analisis hukum adalah proses sistematis untuk mengkaji isu hukum, undang-undang, dan yurisprudensi untuk menarik kesimpulan atau membuat argument analisis hukum merupakan identifikasi suatu isu hukum dalam penerapan hukum yang relevan, dan penalaran melalui implikasinya untuk mencapai kesimpulan yang beralasan.⁴³

Analisis atau analisa berasal dari kata Yunani kuno “analisis” yang berarti melepaskan. Analisis terbentuk dari dua suku kata, yaitu *ana* yang berarti kembali dan *luein* yang berarti melepas, jika digabungkan maka artinya adalah melepaskan kembali atau menguraikan. Kata analisis diserap kedalam bahasa kedalam Bahasa Indonesia menjadi “analisis”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya, sebab-musabab, duduk perkaranya dan sebagainya.⁴⁴ Menurut Robert J. Schreiter (1991) beliau berpendapat bahwa analisa merupakan “membaca” teks, dengan menempatkan tanda-tanda dalam interaksi yang dinamis dan pesan yang disampaikan.⁴⁵

Analisis Hukum atau yuridis merupakan pendekatan analitis untuk memahami dan menilai hukum serta fenomena hukum yang terjadi di masyarakat. Yuridis meliputi analisis mengenai berbagai sumber hukum, konsep hukum, struktur hukum, serta penerapan hukum dalam konteks tertentu. Studi hukum dapat mencakup berbagai bidang,

⁴³ <https://onlinelaw.pacific.edu/understanding-legal-analysis/#:~:text=What%20is%20Legal%20Analysis%3F.at%20a%20well%2Dfounded%20conclusion> *Loc. Cit.*

⁴⁴ Sean P Collins et al., “Alan Storrow, Dandan Liu, Cathy A Jenkins, Karen F Miller, Christy Kampe, and Javed Butler.” 2021.

⁴⁵ *Ibid.* halaman.12

termasuk hukum pidana, hukum perdata, hukum internasional, serta hukum lingkungan. Dalam menganalisis, analisis hukum menggunakan metode yang terstruktur. Tahap awal adalah menganalisis peraturan yang relevan dalam kasus atau fenomena yang sedang diteliti. Ini meliputi analisis terhadap undang-undang, regulasi, keputusan pengadilan, dan prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan isu yang dibahas di berbagai bidang hukum, mulai dari hukum pidana, hukum perdata, hukum internasional, hingga hukum lingkungan.

Dalam melakukan analisis, analisis hukum mengikuti pendekatan yang teratur. Tahap pertama ialah menganalisis peraturan yang relevan dalam peristiwa atau fenomena yang sedang diteliti. Ini melibatkan analisis terhadap undang-undang, peraturan, keputusan pengadilan, dan prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan isu yang dibahas.⁴⁶

Selanjutnya, setelah hukum yang relevan diidentifikasi, tahap berikutnya adalah mengartikan isi dari hukum tersebut. Interpretasi hukum bertujuan untuk memahami arti, cakupan, dan dampak dari peraturan hukum yang berlaku.⁴⁷

Ada beberapa alasan yang menjadikan pentingnya melakukan analisis yuridis yaitu:

a. Menjamin Kepastian

Hukum Dengan melakukan analisis yang sistematis, hukum dapat diaplikasikan dengan lebih jelas dan pasti. Hal ini memastikan bahwa hak dan kewajiban semua pihak terlindungi dan dihormati.

b. Menghindari Penafsiran Sembarangan

Analisis yuridis membantu menghindari penafsiran hukum yang sembarangan atau berdasarkan preferensi

⁴⁶ Marselo, "Analisis Hukum Konsep Kerja Sama Bagi Hasil Lahan Kelapa Sawit Di Desa Pelawe Kecamatan Bts Ulu Kabupaten Musirawas Provinsi Sumatra Utara". (2025).
Halaman 8

⁴⁷ *Ibid.* halaman 9

pribadi. Sebagai gantinya, analisis ini mengedepankan objektivitas dan keadilan.

c. Membuka Ruang untuk Perubahan Hukum

Analisis yuridis juga dapat membantu mengidentifikasi kekurangan dalam sistem hukum yang ada. Dengan demikian, analisis ini membuka kesempatan untuk melakukan perubahan atau penyempurnaan hukum agar sesuai dengan perkembangan masyarakat.

d. Penyelesaian Sengketa

Analisis yuridis sering digunakan dalam penyelesaian sengketa hukum. Baik itu melalui jalur litigasi di pengadilan maupun melalui alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase⁴⁸.

Dalam melaksanakan analisisnya, analisis hukum menggunakan metode yang terencana. Tahapan awal adalah menganalisis peraturan yang relevan dalam kasus atau fenomena yang diteliti. Ini meliputi analisis terhadap undang-undang, peraturan, keputusan pengadilan, serta prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan isu yang dibahas.

Analisis hukum adalah proses sistematis untuk mengkaji isu hukum, undang-undang, dan yurisprudensi untuk menarik kesimpulan atau membuat argument analisis hukum merupakan identifikasi suatu isu hukum dalam penerapan hukum yang relevan, dan penalaran melalui implikasinya untuk mencapai kesimpulan yang beralasan.⁴⁹

⁴⁸ *Ibid.* halaman 10

⁴⁹ <https://onlinelaw.pacific.edu/understanding-legal-analysis/#:~:text=What%20is%20Legal%20Analysis%3F.at%20a%20well%2Dfounded%20conclusion> *Loc. Cit.*

B. Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Perjanjian diartikan sebuah “Persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing pihak bersepakat akan mentaati apa yang telah dibuat dalam perjanjian tersebut”⁵⁰

Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan pada definisi oprasional dalam Pasal 1313 BW diatas dapat dilihat bahwa perjanjian adalah suatu “perbuatan (handeling)” bukan “perbuatan hukum (rechtshandeling) sehingga dapat disimpulkan bahwat setiap perbuatan dapat disebut sebagai perjanjian walaupun perbuatan tersebut tidak menimbulkan akibat hukum karena memang bukan perbuatan hukum.⁵¹

Istilah Perjanjian berasal dari Bahasa belanda *Overeenkomst* yang artinya perjanjian, persetujuan dan *Verbintenis* yang berarti perikatan, perjanjian, dan perutusan. Dalam pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih⁵². Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHperdata dan Pasal 1338 ayat(1) KUHPerdara menjelaskana bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁵³ Isi dari Pasal 1313 Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan Dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.⁵⁴

Setiap perjanjian apapun pada dasarnya harus terpenuhiya sebuah syarat sahnya perjanjian seperti tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdtd menyebutkan keempat dari syarat sahnya dari suatu persetujuan/perjanjian, sebagai berikut: sebuah kata sepakat, cakap

⁵⁰ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikthasar Indonesia Edisi Ketiga, Jakarta: Balai Pustaka. 2005 halaman. 458

⁵¹ Afhami Sahal. *Loc.Cit*

⁵² Seoroso. *Perjanjian dibawah tagan*. Sinar Grafika. halaman.3

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ Kitab undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313.

dalam suatu perjanjian, adanya hal-hal tertentu, dan sebab-sebab demikian halal, hal ini termasuk juga kontrak..sewa menyewa, hal ini sebuah kontrak yang terdapat timbal balik. “Perjanjian yang memiliki kesifatan timbal balik merupakan persetujuan yang memberikan baik itu hak maupun kewajiban kepada para pihak”.⁵⁵

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan awal ketentuan pasal 1313 KUHPerdata menguraikan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada perbuatan nyata baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata, maka dari itu dibaginya beberapa perjanjian Pertama perjanjian konsensual, Kedua perjanjian formil, Ketiga perjanjian riil.⁵⁶

Dalam kasus-kasus tertentu asas hukum ini akan senantiasa berguna menjadi pedoman selain itu pula menjadi acuan dalam penerapan suatu aturan. Terdapat lima asas penting pada hukum perjanjian diantaranya:

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

Berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata dinyatakan jika perjanjian dikatakan sah dan harus berlaku undang-undang untuk pembuatnya. Asas ini tiap individu bisa melakukan perjanjian sesuai dengan apa yang diinginkan dengan kesepakatan tertentu serta tidak boleh melakukan pelanggaran undang-undang yang ada. Sementara lingkup dari asas kebebasan berkontrak berdasar perjanjian sesuai hukum Indonesia diantaranya memiliki kebebasan pembuatan atau tidak dalam kontrak perjanjian, bebas memilih penentuan terhadap pihak mana dalam melakukan perjanjian, bebas memilih kuasa atas perjanjian yang dilakukan, bebas dalam penentuan obyek perjanjian, bebas dalam penentuan bentuk perjanjian, dan bebas dalam menerima/menyimpang dasar dari

⁵⁵ Muhammad Farhan gayo and Heru sugiyono. *Loc.Cit*

⁵⁶ Kartini Muljadi. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Rajagrafindo Persada. halaman.7

undang-undang secara opsional. Dalam asas berkontrak ini berlakunya tidak secara mutlak, KUHPerdara memiliki batas dan ketentuan-ketentuan yang termuat didalamnya, setiap inti dari Batasan ini bisa diketahui dalam Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata menyatakan perjanjian dikatakan tidak sah apabila dalam pembuatannya tidak ada kesepakatan antara beberapa pihak bersangkuatan.⁵⁷

Kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak menyesuaikan isi perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan seperti menentukan durasi sewa, besaran uang sewa, serta ketentuan-ketentuan tambahan lainnya. Meskipun kebebasan berkontrak berlaku, asas ini memiliki batasan. Salah satunya adalah ketentuan dalam KUHPerdara yang tidak mengizinkan isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Pada praktiknya, pembatasan ini sering diterapkan untuk menghindari eksploitasi atau ketidakadilan bagi salah satu pihak. Misalnya, pemilik tidak dapat memasukkan klausul yang mengharuskan penyewa menanggung biaya perbaikan yang seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik, kecuali telah ada kesepakatan yang wajar.⁵⁸

2. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme berhubungan dengan lahirnya perjanjian. Suatu perjanjian lahir atau terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat (*konsensus*) di antara para pihak mengenai unsur pokok perjanjian. Adanya konsensus ini tidak memerlukan bentuk formalitas tertentu, sehingga bisa secara

⁵⁷ Oki Yunice, Andreas Andrie Djatmiko, and Ajar Dirgantoro, "Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Tanpa Dasar Perjanjian Tertulis Ditinjau Pasal 1320 Jo Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" 9 (2023). halaman 124.

⁵⁸ Grisella Avelyn and Michelle Clementina Bianca, "Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia" 4 (2024).

lisan maupun tertulis di bawah tangan maupun dengan akta otentik. Terhadap asas konsensualisme ini ada pengecualiannya yaitu oleh undang-undang diharuskan bentuk formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, dengan ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak dipenuhi. Contohnya adalah perjanjian penghibahan benda tak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, atau perjanjian perdamaian harus secara tertulis dan lain sebagainya. Perjanjian-perjanjian tersebut dikenal sebagai perjanjian formil. Pengecualian lainnya pada perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan atau yang disebut sebagai perjanjian riil. Misalnya pada perjanjian penitipan barang, perjanjian utang piutang dan perjanjian pinjam-pakai yang baru terjadi dengan penyerahan barangnya.⁵⁹

3. Asas Kepribadian:

Asas ini diatur dalam Pasal 1315 yo 1340 KUHPerd. Bunyi Pasal 1315 KUHPerd “pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri”, sedangkan Pasal 1340 KUHPerd “persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.. Oleh karena suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut di atas dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian. Menurut Badruzaman, (1995: 94) Kitab Undang-undang Hukum Perdata membedakan 3 golongan yang tersangkut dalam suatu perjanjian, yaitu :

- a. para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri;

⁵⁹ Rosdalina Bukido. *Loc.Cit.*

- b. para ahli mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya;
- c. pihak ketiga.

4. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut prestasi, bila perlu melalui kekayaan debitur, akan tetapi ia juga berkewajiban melaksanakan janji itu dengan itikad baik. Dengan demikian terlihat hak kreditur kuat yang diimbangi dengan kewajiban memperhatikan itikad baik, sehingga kreditur dan debitur keduanya seimbang.

5. Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersurat dalam, Pasal 1338 ayat 1 KUHPerd yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

6. Asas Moral

Asas ini dapat dijumpai dalam perbuatan sukarela dari seseorang seperti Zakwarneming yang diatur dalam Pasal 1354 KUHPerd. Begitu juga asas ini dapat ditemui dalam Pasal 1339 KUHPerd yang memberi motivasi kepada pihak-pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga kebiasaan, kepatutan (moral).

7. Asas Kepatutan

Asas ini dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerd, yang antara lain menyebutkan bahwa “perjanjian

tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, ..." Asas ini selayaknya tetap dipertahankan, karena melalui asas kepatutan ini dapat diketahui tentang hubungan para pihak ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam Masyarakat.⁶⁰

Adapun Tujuan hukum perjanjian tidak lepas dari tujuan hukum pada umumnya yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Theo Huijbers menguraikan tiga tujuan hukum, pertama memelihara kepentingan umum dalam masyarakat. Kedua menjaga hak-hak manusia, ketiga, mewujudkan keadilan dalam hidup bersama. Dalam perjanjian terkandung makna "janji harus ditepati" atau "janji adalah hutang". Perjanjian merupakan suatu jembatan yang akan membawa para pihak untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut yaitu tercapainya perlindungan dan keadilan bagi para pihak. Dengan perjanjian diharapkan masing-masing individu akan menepati janji dan melaksanakannya.⁶¹

C. Sewa menyewa

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent atau hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerduta. Bunyi Pasal

⁶⁰ Ketut Oka Setiawan.(2014) "*Hukum perdata Mengenai Perikatan*" Jakarta FH-Utama Halaman 54

⁶¹ Hasibuan, Samuel Amanda amanda Yan Putra " Implementasi Hak dan Kewajiban Dalam perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan " (2024). Halaman 74

1570 KUHPerduta ialah: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”. Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerduta: “Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.⁶²

Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana para pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁶³ Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual yang berarti sah dan mengikatnya suatu perjanjian pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.⁶⁴

Hal-Hal berkaitan Sewa menyewa telah diatur dalam KUHPerduta pada pasal 1547-1600 yang menjelaskan bahwa sewa menyewa merupakan penyerahan pemanfaatan atau kenikmatan suatu barang kepada orang lain dengan membayar jumlah tertentu yang sudah disepakati. Dalam jual beli perjanjian yang dilakukan ialah hak kepemilikan suatu barang sedangkan dalam sewa menyewa yang diserahkan pemanfaatannya dalam waktu tertentu yang sudah disepakati sebelumnya.⁶⁵

Dalam buku ke III KUHPerduta Bab ke tujuh Peraturan tentang sewa menyewa berlaku untuk segala macam sewa menyewa,

⁶² Afyan Manda Nugraha. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kios Antara Pedagang Dengan Disperindag” *Fakultas Hukum and Universitas Mataram, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram (Studi Di Kabupaten Lombok Barat)* Vol 1, no. 3 (2021).halaman 447

⁶³ Subekti. ”*Aneka perjanjian*”. Bandung:Citra Aditya Bakti. halaman.39

⁶⁴ *Ibid.*halaman.40

⁶⁵ Ahmad Miru,Saka Pati.*Op.Cit.*

mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun tidak memakai waktu tertentu.⁶⁶

Menurut M. Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.⁶⁷ Pengertian Sewa-menyewa menurut Peneliti, Sewa-menyewa merupakan suatu kejadian kerjasama antara satu pihak dengan pihak yang lainnya, dengantujuan memberikan suatu objek untuk di pinjamkan kepada pihak lainnya sampai waktu berakhirnya perjanjian sewa- menyewa.

Dalam perjanjian Sewa Meharuskan menyewa mengharuskan adanya kontrak prestasi terhadap pemanfaatkan barang milik orang lain, apa bila perjanjian dilakuk an tanpa kontrak prestasi, maka bukan lagi perjanjian sewa menyewa melainkan perjanjian pinjam pakai.

Ada beberapa ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri.

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu..

2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-

⁶⁶ *Ibid.* halaman.41

⁶⁷ Hasibuan. *Op.Cit.* halaman 30.

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

3. Ada kenikmatan yang diserahkan Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga.⁶⁸

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi, dapat di simpulkan Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

⁶⁸ William H Sianipar, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian sewa Menyewa Ditinjau berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ", *Jurnal Rectum*, Volume 3, No. 2, Juli (2021) halaman 407.

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
3. Adanya objek sewa menyewa;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

Dari ketentuan Pasal 1548 KUHPerdota, terdapat beberapa unsur penting dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdota, secara tegas diatur bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut mengatur bahwa Perjanjian itu harus memenuhi unsur-unsur:
 - a. Suatu Perbuatan : Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, dimana perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum Antara sekurang-kurangnya 2 (dua) orang
 - b. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut.
2. Kewajiban yang menyewakan.
3. Kewajiban penyewa.
4. Jangka waktu⁶⁹

Dalam setiap perjanjian sewa-menyewa, para pihak diwajibkan untuk bertindak dengan itikad baik, atau *te goeder trouw*. Prinsip ini mengharuskan kedua belah pihak untuk bertindak jujur,

⁶⁹ Eliza Pricillia et al., "Resiko pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Sepihak The Risk Of Cancellation Of The Rental Agreement" 2023. halaman 36-37.

terbuka, dan beritikad baik dalam menjalankan hak dan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian. Pemilik harus memastikan bahwa barang yang disewakan berada dalam kondisi baik dan layak pakai, sedangkan penyewa bertanggung jawab untuk menggunakan barang sesuai dengan tujuan yang telah disepakati.

Prinsip ini memberikan perlindungan hukum tambahan bagi para pihak, sehingga potensi sengketa dapat diminimalkan dan keadilan dalam perjanjian dapat terwujud. Perjanjian sewa-menyewa memisahkan konsep kepemilikan dan penguasaan. Dalam hubungan sewa-menyewa, pemilik (*lessor*) tetap memiliki hak kepemilikan atas barang atau aset yang disewakan, sedangkan penyewa (*lessee*) diberikan hak penguasaan dan penggunaan barang tersebut selama jangka waktu tertentu. Hak penguasaan yang diberikan kepada penyewa bersifat sementara, sehingga setelah masa sewa berakhir, barang atau aset harus dikembalikan kepada pemilik. Konsep ini penting untuk mencegah penyalahgunaan hak oleh penyewa dan menjamin bahwa pemilik tetap memegang hak penuh atas barang tersebut, meskipun hak penggunaan sementara diberikan kepada penyewa.

Landasan yuridis dan prinsip-prinsip dalam perjanjian sewa-menyewa juga mencakup perlindungan hukum bagi kedua pihak. Pemilik dilindungi dari risiko kehilangan aset atau kerugian yang diakibatkan oleh penyewa yang tidak bertanggung jawab, sementara penyewa juga mendapat kepastian bahwa ia dapat menggunakan barang tersebut selama memenuhi kewajibannya. Jika terjadi wanprestasi, KUHPerdara memberikan dasar bagi pemilik untuk menuntut ganti rugi atau mengakhiri perjanjian. Demikian pula, penyewa memiliki hak untuk meminta pertanggungjawaban pemilik jika barang yang disewa tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Perlindungan ini memastikan bahwa hubungan hukum sewa-

menyewa berjalan dengan lancar, serta kedua belah pihak mendapatkan hak dan kewajibannya sesuai hukum yang berlaku.⁷⁰

D. Lahan dan Bangunan

Hak atas tanah di Indonesia diatur melalui UU Agraria Dasar (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menjadi landasan hukum utama untuk pengelolaan serta pemanfaatan tanah. UU Agraria mengatur bermacam jenis hak tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak guna lainnya. Setiap tipe hak memiliki sifat, batasan, dan ketentuan hukum yang berbeda tergantung pada perannya. Salah satu hak yang diatur secara khusus adalah hak guna, yang memberikan wewenang kepada individu atau entitas hukum untuk Memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh negara atau individu lain dalam periode waktu dan syarat tertentu. Hak ini memiliki batasan, baik dalam penggunaan maupun jangka waktu, dan umumnya digunakan untuk maksud tertentu, seperti perkantoran, atau sarana umum.

Hak guna lahan memainkan peranan penting dalam pengelolaan sumber daya tanah karena memberikan akses kepada pihak-pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan, tetapi masih memerlukan tanah untuk tujuan tertentu. Dalam hukum agraria, hak guna tanah dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, warga negara asing yang tinggal di Indonesia, dan badan hukum asing serta domestik. Meskipun hak guna tanah memberikan kemudahan dalam penggunaan lahan, peraturan tersebut tetap diawasi secara ketat oleh pemerintah untuk mencegah pelanggaran hukum atau timbulnya konflik. Dengan demikian, pengelolaan hak guna lahan harus dilakukan secara baik untuk mencegah adanya penyalahgunaan, sengketa, atau ketidakadilan dalam kepemilikan tanah.

⁷⁰ Grisella Avelyn and Michelle Clementina Bianca, *Loc. Cit.*

Dalam pelaksanaannya, penerapan hak guna lahan kerap kali mengalami berbagai kendala di lapangan banyak orang tidak menyadari bahwa hak guna mempunyai batas waktu tertentu dan bukan hak milik sepenuhnya, sehingga mereka sering salah mengira tanah yang mereka pakai sebagai kepemilikan pribadi yang permanen. Situasi ini dapat menyebabkan konflik ketika periode kepemilikan berakhir atau ketika lahan diberikan untuk tujuan lain oleh pemiliknya, baik pemerintahan maupun sektor swasta. Minimnya sosialisasi dan edukasi mengenai hak guna oleh pemerintah serta otoritas berwenang juga memperparah keadaan, membuat banyak individu terjebak dalam konflik.

Sengketa lahan adalah isu yang sering muncul terkait dengan hak penggunaan tanah, khususnya di wilayah yang memiliki dinamika penggunaan lahan yang tinggi, seperti Kabupaten Takalar. Perselisihan ini umumnya timbul akibat tumpang tindih penggunaan lahan, ketidakjelasan status kepemilikan, dan perbedaan pemahaman mengenai batasan hak guna.⁷¹

Lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Lahan menurut kamus tata ruang Adalah lahan/tanah terbuka yang dihubungkan dengan artian atau fungsi sosio dan ekonominya bagi Masyarakat yang dapat berupa tanah/lahan terbuka yang belum diolah atau diusahakan.⁷² Lahan dalam Undang-undang no.41 tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan diartikan sebagai daratan dari permukaan bumi suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.⁷³

⁷¹ Syamsul rijal.*Loc. Cit*

⁷² Irnie Dwiyantri and Diah Dewi, “kajian perkembangan guna lahan terkait dengan perdagangan dan industri batik didesa trusmi kulon, plered, kabupaten cirebon” *Jurnal Ruang* 1, no. (2013) halaman.222.

⁷³ Undang-undang No 41 tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Pengertian bangunan Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bangunan merupakan sesuatu yang didirikan atau sesuatu yang dibangun seperti rumah, gedung, dll. Bangunan gedung merupakan suatu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian ataupun seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau tempat hunian, tempat melakukan kegiatan oleh manusia, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, kegiatan keagamaan, maupun kegiatan khusus. Menurut Ariestadi (2008), bangunan adalah suatu wujud fisik hasil dari pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat dan kedudukannya baik di atas ataupun di bawah tanah serta menyatu dengan tempat kedudukan di air. Sedangkan menurut Sumoharjo (2009), bangunan tidak hanya sekadar berdiri saja, namun harus memiliki tiga unsur yaitu kekuatan, kegunaan atau fungsi, dan estetika.⁷⁴

Hak Guna Bangunan adalah tanah yang telah diberikan hak untuk digunakan mendirikan bangunan di atasnya dengan diberikan batas waktu penggunaan tanah jangka waktunya adalah 30 Tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi.⁷⁵

Sesuai dengan ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak Guna Bangunan (HGB) diartikan sebagai hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan kepemilikannya. Masa berlakunya hak ini adalah selama 30 (tiga puluh) tahun. Berlandaskan permohonan dari pemegang hak serta mengingat kondisi dan kebutuhan bangunannya, jangka waktu itu bisa diperpanjang untuk periode tambahan maksimal 20 (dua puluh) tahun.

HGB memiliki sifat yang dapat dipindahkan dan diwariskan. Tanah yang memiliki status HGB diperuntukkan bagi pembangunan

⁷⁴ Permata Sari. *Loc. Cit*

⁷⁵ Nasrudin, Laily Washliati, Fadlan “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Di atas Tanah Hak Pengelolaan Lahan Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Kantor Pertanahan Kota Batan), (2020). Halaman 40

berbagai jenis konstruksi, termasuk tetapi tidak terbatas pada perumahan, perkantoran, pusat perdagangan, kawasan industri, dan fasilitas serupa. Pemegang HGB, baik individu maupun badan hukum, yang tidak memenuhi syarat yang ditetapkan, wajib untuk melepaskan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi kriteria dalam waktu satu tahun. Apabila kewajiban ini tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka hak tersebut akan hilang secara hukum. Jika HGB didapatkan melalui warisan oleh seorang warga negara asing (WNA), hak itu tidak langsung hilang. Dengan cara yang sama, jika seorang pemegang HGB yang berkewarganegaraan Indonesia (WNI) berubah status kewarganegaraannya menjadi WNA, maka ia diberikan batas waktu satu tahun untuk menyelesaikan status haknya.

Keterlambatan dalam memenuhi tenggat waktu ini akan mengakibatkan hilangnya hak tersebut dan tanah tersebut menjadi milik negara. Akan tetapi, pihak terkait masih berhak untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah yang sama, seperti Hak Pakai, sesuai dengan status kewarganegaraannya yang baru. Yang termasuk objek HGB menurut Pasal 37 ayat (1) UUPA adalah tanah-tanah yang berupa Tanah Negara dan Tanah Hak Milik.⁷⁶

Adapun ciri-ciri Hak Guna Bangunan adalah :

- a. Dapat beralih dan dialihkan
- b. Jangka waktu terbatas
- c. Dapat dijadikan jaminan hutang
- d. Dapat dilepaskan oleh pemegang haknya
- e. Dapat terjadinya dari Hak Milik dan Tanah Negara

Berdasarkan Pasal 40 UUPA HGB dapat hapus karena beberapa sebab:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan

⁷⁶ Fatma, Fikri, farina. “ Konsep hak Milik, Hak Guna, Hak bangunan dan hak Pakai Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” no. 2 (2024). halaman 123.

- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang/pemegang hak pengelolaan/pemegang Hak Milik sebelum waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian penggunaan tanah hak milik atau hak pengelolaan.
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir.
- d. Dicabut untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya Musnah

Ketentuan Pasal 36 ayat (2) UUPA, yaitu dimana pemegangnya tidak memenuhi syarat dan dalam waktu satu tahun tidak mengakhiri penggunaan HGB.⁷⁷

Hak Guna Bangunan (HGB) menunjukkan kewenangan yang diberikan oleh pemerintah untuk menggunakan sebuah lahan yang bukan miliknya sendiri. Dengan demikian, Hak Guna Bangunan adalah suatu hak yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Sesuai pengertiannya, kedua legalitas ini memiliki tingkat kuasa dan jangka waktu kepemilikan yang berbeda.⁷⁸

⁷⁷ *Ibid.* halaman 124

⁷⁸ *Ibid.* halaman 20

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni Dengan PT.Indospring Tbk Menurut KUHPerdato

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan oleh orang maupun badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup atau dalam rangka memperoleh keuntungan. Terlebih lagi dalam buku III KUHPerdato menganut system terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis.⁷⁹

Perjanjian Sewa menyewa memiliki 2 (dua) bentuk yaitu perjanjian dalam bentuk tertulis dan perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau lisan, Bentuk suatu perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu dapat dibuat secara lisan, maupun tertulis. Dalam hal dibuat secara tertulis, mempunyai makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Untuk perjanjian tertentu, undang-undang menentukan bentuk tersendiri, sehingga bila bentuk itu diingkari maka perjanjian tersebut tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis suatu perjanjian, tidak saja sebagai alat pembuktian, tetapi juga untuk memenuhi syarat untuk adanya peristiwa (perjanjian) itu. Misalnya tentang pendirian suatu PT undang-undang mewajibkan Anggaran Dasarnya harus di buat secara otentik.⁸⁰

⁷⁹ Retna Gumanti "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdato)," n.d.

⁸⁰ Ketut Okta setiawan. *Op.Cit.* halaman 47

Perjanjian sewa menyewa tertulis merupakan perjanjian sewa yang dilakukan secara tertulis di mana memuat ketentuan atau syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak sehingga timbul perjanjian sewa menyewa, perjanjian sewa menyewa yang tertulis dapat dituangkan dalam bentuk akta notaris maupun akta dibawah tangan, kemudian perjanjian sewa menyewa lisan yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan tanpa membuat perjanjian tertulis, cukup dengan kesepakatan kata dari para pihak dan diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara. Perjanjian sewa menyewa secara tertulis di sini merupakan alat bukti yang lebih kuat jika dibandingkan dengan perjanjian secara lisan. Jika membahas mengenai pengertian dari pertanggung jawaban, maka artinya seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia memikul tanggung jawab hukum sesuai dengan jabatan atau kedudukannya.⁸¹

Diera digital sekarang bentuk akta juga bisa dibuat dalam bentuk digital atau melalui internet, struktur akta yang dibuat dalam bentuk digital atau internet yaitu:

1. Data identitas para pihak
2. Objek dan spesifikasi
3. Persyaratan transaksi elektronik
4. Harga dan biaya
5. Prosedur dalam hal terhadap pembatalan oleh para pihak.
6. Ketentuan yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat;
 - a) Mengembalikan barang, dan/atau
 - b) Meminta pengantian produk jika terjadi cacat tersembunyi.
7. Pilihan hukum penyelesaian transaksi elektronik.

⁸¹ Angeline, Ariawan Gunadi "Analisis akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan,". *Jurnal Ilmiah Indonesi* , no. 1 (2022) Halaman 4069

Bentuk kontaktual lainnya sebagai bentuk kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak yang artinya bahwa transaksi elektronik dapat dilakukan secara lisan atau berdasarkan kesepakatan para pihak.⁸²

Dalam KUHPdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik Perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT. Indosparing Tbk merupakan bentuk perjanjian yang tertulis yang di sepakati oleh para pihak. dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak.,⁸³

⁸² Salim.(2021). “*Teknik pembuatan akta badan usaha di era digital*”. Jakarta. Sinar Grafika. Halaman 17

⁸³ Claudia Solomen. *Op.Cit.* Halaman 14

PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN DAN BANGUNAN

Antara
PT. INDOBAJA PRIMAMURNI
Dengan
PT. INDOSPRING Tbk.
No. 094/Ext/ISP/Lgl/VI/2023

Pada hari ini Senin tanggal 26 bulan Juni tahun 2023 bertempat di Gresik, telah disepakati bersama antara:

Nama : **NENCY KANDARANI**
Jabatan : **Direktur PT. Indobaja Primamurni**
Alamat : **Jl. Mayjend Sungkono No 90, Ds. Prambangan Kec. Kebomas, Kab. Gresik**

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Indobaja Primamurni yang berkedudukan di Jl. Mayjend Sungkono No 90, Ds. Prambangan Kec. Kebomas, Kab. Gresik. Yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

Nama : **BOB BUDIONO**
Jabatan : **Direktur PT. Indospring Tbk**
Alamat : **Jl. Mayjend Sungkono No 10, Ds. Segoromadu Kec. Kebomas, Kab. Gresik**

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Indospring Tbk yang berkedudukan di Jl. Mayjend Sungkono No 10 Ds. Segoromadu Kec. Kebomas, Kab. Gresik yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Bahwa kedua belah pihak terhitung sejak ditandatangani perjanjian ini bersepakat untuk sewa-menyewa lahan dan bangunan yang berlokasi di Jl. Mayjend Sungkono No 90, Desa Prambangan Kecamatan Kebomas Gresik. Selanjutnya perjanjian sewa-menyewa ini dilakukan dan diterima dengan syarat-syarat dan perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1**Tempat dan Kedudukan**

Bahwa pihak pertama menyewakan kepada Pihak Kedua lahan seluas 7.743 m² (tujuh ribu tujuh ratus empat puluh tiga meter persegi) beserta bangunan pabrik diatas lahan tersebut seluas 6.024 m² (enam ribu dua puluh empat meter persegi) yang merupakan sebagian dari luas tanah milik PT. Indobaja Primamurni yang bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 148 seluas 62.860 M² (enam puluh dua ribu delapan ratus enam puluh), untuk selanjutnya disebut "lahan dan bangunan" yang terletak di Jl. Mayjend Sungkono No 90, Ds. Prambangan Kec. Kebomas, Kab. Gresik

Pasal 2**Peruntukan Sewa**

Bahwa lahan dan bangunan yang disewa akan dipergunakan untuk mengoperasikan kegiatan produksi PT. Indospring Tbk beserta kegiatan penunjangnya, dimana status lahan dan bangunan tersebut adalah milik Pihak Pertama.



Pasal 3**Jangka Waktu Sewa, Harga Sewa dan Kewajiban Pihak Kedua**

1. Masa sewa lahan dan bangunan yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu selama 10 tahun terhitung sejak 26 Juni 2023 sampai dengan 25 Juni 2033.
2. Biaya sewa lahan dan bangunan yang disepakati kedua belah pihak senilai Rp 2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) dibayar pertahun dengan periode 26 Juni sampai dengan 25 Juni ditahun berikutnya dan akan naik sebesar 7,5% (Tujuh Koma Lima Persen) Setiap 3 (Tiga) Tahun.
3. Bahwa untuk penerimaan biaya sewa – menyewa tersebut diatas, Pihak Pertama akan menerima uang sewa tersebut secara tunai dan selanjutnya Pihak Pertama akan memberikan bukti bayar sah kepada Pihak Kedua.
4. Apabila biaya sewa tersebut dalam ayat 2 (dua) diatas dibayar dengan menggunakan cek atau bilyet giro, maka pembayaran tersebut dianggap sah jika cek atau bilyet giro tersebut telah diuangkan secara tunai oleh Pihak Pertama.
5. Biaya yang timbul karena pemakaian listrik dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi tanggungan pihak kedua.
6. Pembayaran kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Pasal 4**Pemeliharaan**

Pihak Kedua wajib memelihara serta merawat lahan dan bangunan yang dipinjam dengan baik selama masa sewa, dimana biaya perbaikan dan perawatan lahan dan bangunan selama masa sewa dibebankan pada Pihak Kedua.

Pasal 5**Perubahan Lahan dan Bangunan yang Disewa**

Bahwa setiap perubahan dan/atau penambahan objek sewa (lahan dan bangunan) dan hal-hal lain yang sifatnya mengubah peruntukkan objek sewa harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama.

Pasal 6**Pemindahan Hak**

1. Bahwa Perjanjian ini masih berlaku meskipun lahan dan bangunan yang disewakan dalam Perjanjian ini dijual oleh Pihak Pertama kepada Pihak Ketiga maupun karena sebab lain yang mengakibatkan berakhirnya kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Apabila Pihak Pertama menginginkan kembali lahan dan bangunan yang disewakan, maka atas kesepakatan kedua belah pihak, lahan dan bangunan tersebut dapat diambil kembali oleh Pihak Pertama.

Pasal 7**Jaminan**

1. Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua bahwa selama perjanjian ini berlaku, Pihak Kedua tidak akan mendapatkan gangguan berupa tuntutan atas status tanah yang disewa dari Pihak lain diluar perjanjian ini.



2. Bahwa selama perjanjian ini berlaku pihak kedua tidak akan memindahtangankan, mengalihkan sisa masa sewa kepada Pihak Ketiga baik sebagian maupun seluruhnya.

Pasal 8 Asuransi

1. Bahwa Pihak Kedua diwajibkan mengasuransikan bangunan beserta isinya serta persediaan (*stock*) atas nama Pihak Kedua dan biaya premi asuransi tersebut ditanggung oleh Pihak Kedua;
2. Apabila terjadi kebakaran dan atau kerusakan terhadap bangunan dan/atau barang-barang yang diasuransikan seperti yang dimaksud dalam ayat 1 (satu) diatas, dan terbukti karena kesalahan atau kelalaian dari Pihak Kedua sehingga pihak asuransi tidak bersedia memenuhi klaim atas kejadian tersebut, maka Pihak Kedua tetap berkewajiban membayar sewa secara penuh.

Pasal 9 Peninjauan dan Masa Akhir Sewa

Setelah berakhirnya masa sewa yang tersebut pada Pasal 4 diatas maka pihak pertama memberikan opsi (pilihan) kepada Pihak Kedua sebagai berikut :

- a. Kedua belah pihak sepakat untuk melanjutkan masa sewa, atau;
- b. Pihak Kedua diwajibkan untuk menyerahkan lahan dan bangunan tersebut dalam keadaan baik seperti pada saat perjanjian sewa dimulai yang dituangkan dalam berita acara serah terima;
- c. Opsi di atas harus ditetapkan paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum akhir sesuai pasal 4.

Pasal 10 Force Majeure

1. Bahwa apabila terjadi kerusakan yang disebabkan keadaan memaksa (*force majeure*) antara lain gempa bumi, banjir atau bahaya alam lainnya, maka hal tersebut tidak boleh dianggap sebagai suatu kesalahan salah satu Pihak dan Kedua belah Pihak tidak berhak untuk menuntut ganti kerugian berupa apapun.
2. Sedangkan apabila terjadi kerusakan yang disebabkan kesalahan dan atau kelalaian dari Pihak Kedua, maka semua biaya perbaikan dan penggantian sepenuhnya menjadi tanggungan Pihak Kedua.

Pasal 11 Sanksi-Sanksi

1. Bahwa dalam hal Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran sewa sesuai tempo yang diatur dalam pasal 3 ayat (1) perjanjian ini dan tidak ada pemberitahuan tertulis sampai dengan 6 (enam) bulan berjalan, maka Pihak Pertama berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak.
2. Bahwa pembatalan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan setelah Pihak Pertama memberikan surat peringatan paling lambat 3 (tiga) bulan dari bulan bayar sebagaimana diatur pada pasal 3 ayat (1).



3. Kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud ayat (1) tetap dianggap sebagai hutang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

Pasal 12
Penutup

1. Perubahan dan atau penambahan atas perjanjian ini hanya dapat dibuat dengan persetujuan tertulis kedua belah pihak yang dituangkan dalam bentuk addendum.
2. Hal-hal yang belum diatur dan ditentukan dalam Perjanjian ini akan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak.
3. Tentang Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan umum yang tidak dapat diubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Gresik.
4. Bahwa perjanjian sewa menyewa ini mencakup fasilitas penunjang kegiatan produksi dan/atau infrastruktur yang diatur dalam lampiran.

Demikian Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dengan 2 (dua) rangkap yang masing-masing bermeterai cukup dan berkekuatan hukum yang sama, agar dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

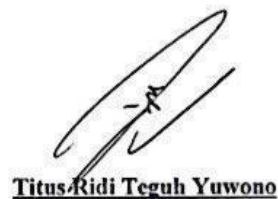
PIHAK PERTAMA


Nancy Satriani

PIHAK KEDUA


Bob Budiono

Saksi-Saksi


Titus Ridi Teguh Yuwono


Dedy Kurniawan

Isi perjanjian sewa menyewa antara Pt.indobaja primamurni dengan Pt.insospring tbk yang telah di uraikan dalam akta dibawah tangan yang terdapat diatas berdasarkan hasil penelitian penulis sudah cukup jelas namun masih ada beberapa hal yang harus di perharikan.

Pada bagian kepala perjanjian tercantum judul perjanjian, identitas para pihak, kedudukan para pihak,serta pernyataan bahwa para pihak telah sepakat mengadakan perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara kata sepakat memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian dan adanya unsur kecakapan ditandai dengan penyebutan direktur masing-masing Perseroan.

Komparisi dalam perjanjian ini yaitu Pihak pertama dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan ini yaitu Nancy Kandarani selaku direktur PT.Indobaja Primamurni yang bertindak untuk dan atas nama PT.Indobaja Primamurni, menyewakan lahan dan banguannya, kepada pihak kedua Bob Budiono Direktur PT.Indosparing Tbk yang bertindak untuk dan atas nama PT.Indosparing Tbk,

Komparisi adalah tindakan para pihak di depan hukum, maksudnya tindakan suatu pihak-pihak tertentu harus dilihat dalam kapasitasnya, apakah tindakannya itu dalam kapasitasnya selaku pribadi atau selaku kuasa atau juga selaku yang mewakili dari suatu badan, diatur dalam pasal 38 ayat (3) huruf a uu nomor 2 tahun 2004 tentang jabatan notaris.

- a) Selaku Pribadi : dalam hal ini pihak-pihak dalam perjanjian bertindak untuk dirinya sendiri.
- b) Selaku Kuasa : dalam hal ini pihak-pihak dalam perjanjian bertindak selakukuasa dari orang perorangan pribadi maupun suatu badan.

- c) Selaku yang mewakili : dalam hal ini pihak-pihak dalam perjanjian bertindak selaku yang mewakili dari suatu badan.⁸⁴

Menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 mengenai Perseroan Terbatas, direksi adalah organ perusahaan yang memiliki tanggung jawab penuh atas pengelolaan perusahaan demi kepentingan dan tujuan perusahaan serta mewakili perusahaan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar. Dalam melaksanakan tugasnya, direksi memiliki hak untuk mewakili perusahaan dan bertindak untuk serta atas nama perusahaan dalam pembuatan kontrak dengan pihak ketiga.

Pasal 1 butir 5 UU PT menyatakan bahwa direksi merupakan organ perusahaan yang memiliki kewajiban untuk menjalankan pengelolaan perusahaan dengan baik dan bertanggung jawab penuh. Aturan ini menetapkan dasar hukum bahwa direktur berwenang untuk menandatangani kontrak atas nama perusahaan, asalkan tindakan tersebut sesuai dengan anggaran dasar perusahaan dan tidak melebihi batas kewenangan yang ditentukan.

Dalam Perjanjian ini tidak dijelaskan dasar legitimasi direktur untuk menandatangani kontrak, seperti nomor akta pendirian perusahaan atau anggaran dasar yang memberikan wewenang tersebut. Dalam praktik hukum perjanjian di Indonesia, sangat krusial untuk menyertakan dasar kewenangan direktur sebagai bukti bahwa individu yang menandatangani perjanjian memiliki wewenang yang sah untuk mengikat perusahaan. tidak diuraikan apakah direktur tersebut memiliki hak tunggal atau hak bersama dalam merepresentasikan perusahaan.

Beberapa hal memungkinkan muncul perselisihan mengenai keabsahan kontrak, pihak yang kalah bisa mengajukan alasan bahwa direktur yang menandatangani kontrak tidak memiliki kewenangan yang

⁸⁴ Handayani oti "*Teknik penyusunan Kontrak*". Halaman 11

cukup untuk mewakili perusahaan. Hal ini dapat terjadi jika anggaran dasar perusahaan menetapkan batasan kewenangan bagi direksi, contohnya untuk perjanjian dengan nilai tertentu memerlukan persetujuan lebih dahulu dari Rapat Umum Pemegang Saham atau Dewan Komisaris.

Kesepakatan yang dilakukan tidak menyertakan nomor akta pendirian perusahaan serta tanggal pengesahan anggaran dasar oleh Menteri Hukum dan HAM. Data ini krusial untuk menunjukkan bahwa perusahaan telah dibangun secara legal sesuai dengan hukum dan bahwa direktur yang bersangkutan memiliki izin untuk bertindak atas nama Perusahaan, untuk kontrak yang bernilai tinggi seperti ini, biasanya dibutuhkan keputusan rapat dewan direksi secara resmi sebagai landasan kewenangan direktur dalam menandatangani kontrak. Kurangnya bukti hasil rapat ini bisa menimbulkan keraguan tentang keabsahan penandatanganan kesepakatan.

Bedasarkan hal-hal diatas perlu dinyatakan dasar kewenangan direktur dalam menandatangani kontrak, termasuk menyertakan nomor akta pendirian perusahaan, anggaran dasar yang telah disetujui, serta ketentuan dalam anggaran dasar yang memberikan wewenang kepada direksi untuk mengadakan perjanjian sewa, jika diperlukan sesuai dengan anggaran dasar perusahaan, sebaiknya melampirkan salinan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham atau Rapat Dewan Komisaris yang menyetujui pembuatan perjanjian sewa menyewa ini, dan jika penandatanganan dilakukan berdasarkan surat kuasa dari direksi yang lain, sebaiknya disertakan surat kuasa itu sebagai bukti wewenang.

Pasal 1 mengatur objek apa yang di sewakan harus jelas dan dapat ditentukan, perjanjian ini mengatur tentang tempat dan kedudukan obyek sewa, dimana disebutkan bahwa pihak pertama menyewakan lahan seluas 7.743 meter persegi beserta bangunan pabrik seluas 6.024 meter persegi yang merupakan sebagian dari luas tanah milik PT. Indobaja

Primamurni yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 148 seluas 62.860 meter persegi.

Pasal 1333 KUHPerdara, menyatakan” Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung”, maksudnya bahwa dalam suatu objek perjanjian harus tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan objek yang disewakan dan pasal 1548 KUHPerdara, yang mengatur bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran harga. Dalam pasal 1 sudah jelas menunjukkan objek sewa dengan jelas berupa lahan dan bangunan, namun tidak mencantumkan batas-batas fisik tanah secara rinci, hanya luas, nomor, HGB dan alamat.

Pasal 2 mengatur bahwa lahan dan bangunan dipergunakan untuk kegiatan produksi PT. Indospring Tbk beserta kegiatan penunjangnya. Berdasarkan pasal 1560 kuhperdata yang menyatakan “Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah yang baik sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan.” Pasal ini menunjukkan bahwa penggunaan objek sewa telah dibatasi secara jelas, yaitu hanya untuk kegiatan produksi dan penunjang. Namun Pasal ini tidak mengatur secara tegas akibat hukum jika objek dipakai di luar peruntukan yang disepakati.

Pasal 3 mengenai jangka waktu sewa, dan kewajiban kedua pihak, Hal-hal yang diatur

- Masa sewa selama 10 tahun
- Harga sewa Rp. 2.400.000.000,00 pertahun.
- Cara pembayaran

- Biaya Listrik, PBB, dan perpajakan.

Hal-hal tersebut diatur dalam kuhperdata 1548 dalam unsur pokok sewa menyewa, untuk dikatakan sewa menyewa selain Adaya barang dan jangka waktu tertentu ada juga harga sewa yang harus dipenuhi kemudian pasal 1338 kuhperdata yang menyatakan “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik Kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karna alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” artinya pembebanan biaya Listrik, PBB, dan perpajakan merupakan bentuk kebebasan berkontrak/kebebasan para pihak dalam menentukan isi perjanjian

Pasal 3 ayat 1 dari perjanjian ini secara eksplisit menetapkan masa sewa selama 10 tahun mulai dari 26 Juni 2023 hingga 25 Juni 2033. Dengan penetapan jangka waktu yang jelas, perjanjian ini tidak termasuk dalam kategori sewa berkelanjutan Kedua pihak memiliki kepastian hukum tentang akhir hubungan sewa menyewa, sehingga tidak ada salah satu pihak yang dapat secara tiba-tiba mengakhiri atau memperpanjang kontrak tanpa persetujuan pihak lainnya.

Pasal 3 ayat (2) dari perjanjian ini menetapkan biaya sewa lahan dan bangunan sebesar Rp2.400.000.000,00 setiap tahunnya yang dibayarkan per tahun dengan periode dari 26 Juni hingga 25 Juni pada tahun selanjutnya. Kontrak ini juga menetapkan cara untuk peningkatan sewa sebesar 7,5% setiap tiga tahun. Kenaikan sewa yang pertama akan diterapkan pada tahun ke-4 hingga tahun ke-6, dengan tarif baru sebesar Rp2.580.000.000,00 per tahun. Kenaikan sewa kedua akan diterapkan pada periode tahun ke-7 hingga tahun ke-9, di mana tarif baru menjadi Rp2.773.500.000,00 per tahun. Meski mekanisme kenaikan telah ditentukan, perjanjian ini tidak menerangkan secara rinci bagaimana cara

menghitung kenaikan itu serta apakah sudah termasuk dalam perhitungan inflasi atau tidak.

Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur, pembayaran seperti ini dilakukan dalam bentuk uang atau barang. Orang yang berwenang dan berhak melakukan pembayaran :

- A. Debitur yang berkepentingan langsung;
- B. Penjamin (*borgtocher*);
- C. Orang ketiga yang bertindak atas nama debitur.⁸⁵

Pembayaran yang terdapat pada pasal 3 ayat (2) mekanisme pembayarannya yang berbunyi “ Biaya sewa yang telah disepakati kedua belah pihak senilai Rp.2.400.000.000.00 (dua meliyar empat ratus juta rupiah) dibayar pertahun dengan priode 26 juni sampai 25 juni ditahun berikutnya dan akan naik sebesar 7,5% setiap tiga tahun, yang berarti jumlah keseluruhan pembayaran sewa selama priode 26 juni 2023 sampai 25 juni 2033 yaitu selama 10 (sepuluh) tahun dengan mempertimbangkan penyesuaian tarif sebesar 7,5% setiap tiga tahun masa sewa berjumlah, Rp.26.034.000.000,00 (dua puluh enam milyar tiga puluh empat juta rupiah).

Pasal 4 mengatur bahwa pihak kedua selaku penyewa wajib memelihara serta merawat lahan dan bangunan selama masa sewa dan menanggung biaya perbaikan serta perawatan. Isi pasal ini dalam kuhperdata dikaitkan dengan pasal 1560 kuhperdata “Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah yang baik sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan“, Pasal 1561 kuhperdata “Jika penyewa memakai

⁸⁵ Handayani otih *Op.Cit.* halaman 36

barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa,” pasal-pasal ini yang mengatur kewajiban penyewa dalam memakai dan memelihara objek sewa, dan tanggung jawab penyewa, namun isi pasal 4 ini tidak membedakan perbaikan ringan dan besar. Ketentuan ini pada prinsipnya dapat dibenarkan sepanjang menyangkut pemeliharaan ringan akibat penggunaan. Namun demikian, Pasal 4 tidak membedakan antara kerusakan ringan dan kerusakan besar atau struktural. Hal ini berpotensi bertentangan dengan Pasal 1550 KUHPerdara yang tetap mewajibkan pihak yang menyewakan untuk memelihara barang sewaan agar tetap dapat digunakan. Ketentuan ini menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak dan dapat menjadi celah terjadinya wanprestasi, Karna dalam kuhperdata pihak yang menyewakan juga memiliki kewajiban tertentu terhadap keadaan barang sewaan.

Penyewa memang tidak memiliki hak untuk mengubah secara sepihak, tapi harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pihak yang menyewakan. Ini memberikan perlindungan kepada pihak pertama sebagai pemilik untuk memastikan bahwa objek sewa tidak dipakai atau diubah melebihi tujuan awal kesepakatan.

Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa perjanjian tetap berlaku meskipun lahan dan bangunan dijual atau beralih kepada pihak ketiga. Dalam kuhperdata yang menyatakan bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa yang telah dibuat sebelumnya terdapat pada pasal 1576 kuhperdata “ Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”, yang berarti penyewa tetap dilindungi meskipun terjadi pengalihan hak atas tanah. Ayat (2) mengatur bahwa pihak pertama dapat mengambil kembali lahan dan bangunan atas

kesepakatan kedua belah pihak, Pasal 1338 kuhperdata membebaskan para pihak menentukan perjanjian yang memungkinkan pengakhiran lebih awal berdasarkan kesepakatan.

Pasal 7 ayat (1) mengatur jaminan bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat gangguan berupa tuntutan atas status tanah dari pihak lain. Dalam kuhperdata pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk memberikan kenikmatan tentram kepada penyewa selama masa sewa berlangsung di atur dalam pasal 1550 ayat (3) kuhperdata yang berbunyi “ Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tentram selama berlangsung sewa. Ayat (2) mengatur bahwa Pihak Kedua tidak boleh memindahtangankan atau mengalihkan sisa masa sewa kepada pihak ketiga. Pasal 1559 kuhperdata yang berbunyi “Jika orang-orang yang melakukan perbuatan-perbuatan tersebut menyatakan bahwa mereka mempunyai suatu hak atas barang yang disewakan, atau jika penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barang yang disewa atau untuk menerima pelaksanaan pengabdian pekarangan, maka ia wajib memberitahukan hal itu kepada pihak yang menyewakan dan dapat memanggil pihak tersebut sebagai penanggung. Bahkan ia dapat menuntut supaya ia dikeluarkan dari perkara, asal ia menunjuk untuk siapa ia menguasai barang yang bersangkutan. melarang penyewa menyewakan Kembali atau mengalihkan tanpa izin pihak yang menyewakan”.

Pasal 8 mengatur kewajiban Pihak Kedua untuk mengasuransikan bangunan, isi, dan persediaan, serta tetap membayar sewa apabila klaim asuransi ditolak karena kesalahan atau kelalaiannya. Kewajiban untuk melakukan suatu prestasi di atur dalam pasal 1234 kuhperdata pasal ini dapat digunakan jika terjadinya wanprestasi, mengenai Ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perikatan diatur dalam pasal 1243 kuhperdata ” Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena

tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”, kemudian dalam konteks tanggung jawab karna kelalaian yang menimbulkan kerugian diatur dalam pasal 1365 kuhperdata yang menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Isi-isi dari pasal ini sudah memiliki aturannya dalam kuhperdata.

Pasal 9 Mengatur Peninjauan dan masa akhir sewa, Pihak pertama memberikan pilihan kepada pihak kedua dengan ketentuan :

1. Atau menyerahkan kembali objek dalam keadaan baik,
2. Hal-hal diatas ditetapkan paling lambat 3 bulan sebelum masa sewa berakhir.

Karna berdasarkan pasal 1548 kuhperdata sewa menyewa memang memiliki waktu yang ditentukan, dan pasal 1562 kuhperdata mengatur kewajiban penyewa untuk mengembalikan barang yang disewakan dalam keadaan semula, untuk perpanjangannya diatur pasal 1338 kuhperdata berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pasal 10 mengatur keadaan memaksa seperti gempa bumi, banjir, dan bahaya alam lainnya, serta membedakan antara kerusakan karena dan kerusakan karena kelalaian penyewa, apabila terjadi kerusakan yang disebabkan keadaan memaksa antara lain gempa bumi, banjir atau bahaya alam lainnya, maka hal tersebut tidak boleh dianggap sebagai suatu kesalahan salah satu pihak dan kedua belah pihak tidak berhak untuk menuntut ganti kerugian berupa apapun.

Force majeure diatur dalam Pasal 1244 kuhperdata mengenai pertanggungjawaban debitur jika tidak memenuhi perikatan dan pasal 1245 kuhperdata mengenai pembebasan dari Ganti rugi jika

ketidakmampuan itu terjadi karna keadaan memaksa, Pasal ini menunjukkan bahwa para pihak telah mengantisipasi risiko di luar kesalahan mereka.

Pasal 11 mengatur bahwa jika pihak kedua selaku penyewa tidak membayar sewa sesuai tempo dan tidak ada pemberitahuan tertulis sampai 6 bulan, maka pihak pertama yaitu yang menyewakan berhak membatalkan perjanjian secara sepihak.

Kelalaian atau wanprestasi dalam pasal ini jika penyewa tidak membayar sewa sesuai tempo dan tidak ada pemberitahuan tertulis maka pihak pertama bberhak membatalkan perjanjian diatur dalam pasal 1238 kuhperdata, namun tidak semena-mena sesuai dengan apa yang telah disepakati, pihak pertama wajib memberi surat peringatan terlebih dahulu paling lambat 3 bulan. Karna tidak terpenuhinya perikatan sesuai perjanjian maka penyewa wajib mengganti rugi berdasarkan pasal 1243 kuhperdata mengenai Ganti rugi akibat wanprestasi, mengenai pembatalan perjanjian harus berdasarkan pasal 1266 kuhperdata dan pasal 1267 kuhperdata mengenai hak-hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan atau pemenuhan perjanjian. Dalam suatu akta pasal ini merupakan klausul wanprestasi yang utama.

Pasal 12 yaitu pasal penutup yang mengatur, Perubahan perjanjian hanya dengan adendum tertulis, Hal-hal yang belum diatur diselesaikan dengan musyawarah, Pilihan domisili hukum di Pengadilan Negeri Gresik, dan lampiran sebagai bagian dari perjanjian.

Pasal 1338 kuhperdata mengenai asas kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikat perjanjian. Dan pasal 1339 kuhperdata yang mengatur bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan, tetapi juga untuk hal-hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Berdasarkan isi dari akta perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam pasal 1320 KUHPerdara

Ada empat Persyaratan dalam pasal 1320 KUHPerdara baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.⁸⁶ Apakah akta perjanjian sewa menyewa antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT. Indosparing sudah memenuhi 4 syarat yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian tsb akan penulis bahas lebih lanjut.

1. Kesepakatan

Sepakat Artinya para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau sepakat mengenai pokok-pokok perjanjian. Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian tidak sah apabila diberikan karena kesalahan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.⁸⁷

Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, artinya memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan

⁸⁶ Retna Gumanti *Loc.Cit*

⁸⁷ Muhammad Syukran and Yamin Lubis, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan" 5, no. 2 (2024). halaman 286.

pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu. Kesepakatan merupakan unsur yang penting dalam mengadakan hubungan hukum. Sepakat maksudnya, kedua pihak atau subjek perjanjian harus memberikan persetujuannya secara bebas mengenai hak-hal pokok dari pembuatan perjanjian yang mereka adakan. Akibat hukum dari tidak adanya persetujuan kehendak mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan oleh hakim. Pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain.⁸⁸

Didalam akta perjanjian sewa menyewa tsb memang tidak dijelaskan khusus dalam suatu pasal mengenai suatu kesepakatan, namun dinyatakan jelas melalui pernyataan “telah disepakati bersama” dan “bersepakat untuk sewa menyewa” dan diperkuat dengan tanda tangan oleh kedua belah pihak.

2. Kecakapan

Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang berwenang untuk mengadakan suatu perjanjian, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang yang tidak cakap membuat perjanjian dapat ditemukan pada Pasal 1330 KUHPerdata, yaitu:

1. anak-anak yang belum dewasa;
2. orang-orang yang ditempatkan di bawah perwalian;
3. perempuan yang menikah dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang

⁸⁸Imman Yusuf Sitingjak et al., “Pentingnya Pengetahuan Tentang Kesepakatan Lisan Dalam Sebuah Perjanjian Dibawah Tangan” 4, no. 3 (2025). halaman 642.

yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu.⁸⁹

Dalam perkembangannya, berdasar Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun. Selanjutnya Mahkamah Agung melalui Putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1974, maka batas seseorang berada di bawah kekuasaan perwalian adalah 18 tahun, bukan 21 tahun.⁹⁰

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakkan di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*). Seseorang dapat diletakkan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.⁹¹

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menginsafi tanggung jawabnya, dan

⁸⁹ Syukron *Loc.Cit*

⁹⁰ Retna Gumamti *Loc.Cit.*

⁹¹ *Loc.Cit*

karena itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seorang yang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan di bawah pengampuan itu mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya.⁹²

Identitas para pihak memenuhi unsur kecakapan dan kewenangan bertindak dalam Pasal 1320 KUHPerdara (syarat subjektif). Karena yang bertindak adalah Direktur masing-masing perseroan, maka tindakan tersebut merupakan perbuatan hukum badan hukum melalui organ perseroan. Hal ini berkaitan dengan teori badan hukum bahwa perseroan sebagai subjek hukum bertindak melalui pengurusnya.

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat dijadikan subjek perjanjian.” Sedangkan Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan, “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang sekurang-kurangnya suatu jenis tertentu. Barang itu tidak perlu diketahui jumlahnya, asal dapat ditentukan atau dihitung jumlahnya.”⁹³

Suatu hal tertentu atau unsur suatu objek berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud ; melakukan suatu perbuatan tertentu; atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Suatu objek tertentu atau Suatu hal tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika

⁹² Thalib Abd dan Aisyah Nur. (2024) “*Hukum Perjanjian.*” Depok. Rajawali Pres.
Halaman 35

⁹³ Syukron *Loc.Cit*

objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal. Menurut ketentuan

Pasal 1234 KUHPdata, objek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi pihak-pihak itu dapat berupa memberikan benda tertentu, bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Misalnya, dalam jual beli sepeda motor (berwujud), pihak penjual menyerahkan sepeda motor, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang harga sepeda motor. Misal lain lagi, jual beli piutang (tidak berwujud), pihak penjual menyerahkan (memberikan) piutang, seperti surat saham, surat wesel, atau surat cek dan pembeli menyerahkan sejumlah uang tagihan dalam surat piutang.⁹⁴

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, yang maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki obyek (*bepaald onderwerp*) tertentu, yang sekurang kurangnya dapat ditentukan. Obyek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1333 KUHPdata menyatakan “suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Dalam hal yang disebutkan belakangan itu, maksudnya tidaklah barang itu harus sudah ada, atau sudah ada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian itu dibuat. Begitu juga jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan, misalnya perjanjian membeli hasil panen kopi dari suatu ladang dalam tahun yang akan datang, adalah sah karena telah memenuhi syarat hal tertentu (Pasal 1333 KUHPdata), tetapi sebaliknya membeli mobil tanpa keterangan lain, tidaklah memenuhi hal tertentu.

⁹⁴ Rio Ch *Op.Cit.* halaman 7.

Obyek tertentu dapat berupa benda, yang sekarang ada dan nanti akan ada, kecuali warisan. Hal ini diterangkan oleh Pasal 1334 KUHPerd yang antara lain menyebutkan bahwa : “Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk minta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu”⁹⁵

4. Sebab yang halal

Artinya isi perjanjian itu tidak dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum Pasal 1337 KUHPerd. Selain itu, Pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian dibuat tanpa sebab atau dibuat karena alasan yang salah atau dilarang.⁹⁶ Sebab yang dimaksud dalam suatu perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Pasal 1337 KUHPerd menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Dari pasal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan halal adalah bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan demikian maka yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah isi perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan undang undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁹⁷

Perkataan “sebab” dalam bahas Belanda “*Oorzaak*”, dalam bahas Latin “*Causa*”, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerd sebagai “sebab yang halal ”. Menurut Badruzaman (1996 : 100), *causa*

⁹⁵ Ketut Oka setiawan. *Op.Cit* halaman 74

⁹⁶ Syukron *Loc.Cit*

⁹⁷ Rosdalina Bukido, “Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan,” *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 7, no. 2(2016).

dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga pengertian causa disini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran causaliteit, bukan juga merupakan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian. Misalnya apabila seorang membeli rumah karena mencegah nilai uangnya jangan turun, hal ini tidak menjadi perhatian hukum. Perhatian hukum adalah membeli rumah tersebut, si pembeli ingin memiliki rumah itu dan si penjual ingin memperoleh uang dari penjualan tersebut. Jadi, sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian tidak diperhatikan undang-undang. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan seseorang atau apa yang dicita-citakan seseorang, yang menjadi perhatian hukum atau undang-undang tindakan orang-orang dalam masyarakat. Yurisprudensi menafsirkan “causa” adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat causa, menempatkan perjanjian di bawah pengawasan Hakim. Karena Hakim dapat menguji, apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1335 – 1337 KUHPerd). Adakalanya suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Sebab terlarang di sini maksudnya adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerd). Perjanjian yang demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerd. Misalnya bila seseorang membeli pisau untuk membunuh seseorang, hal ini memenuhi causa yang halal, Tidak memenuhi causa yang halal, bila soal membunuh itu dimasukkan dalam perjanjian (dalam konsensus). Si penjual hanya bersedia menjual pisaunya, jika si pembeli mau memakai membunuh

orang. Dalam hal ini isi perjanjian memuat sesuatu sebab yang terlarang.⁹⁸

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, uraian tentang pasal ini sebagai berikut:

- a. Berlaku sebagai undang-undang Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak wajib menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.
- b. Tidak dapat dibatalkan sepihak Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga. Akan tetapi, jika ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan ditetapkan undang-undang itu adalah sebagai berikut:
 - 1) Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya, Pasal 1571 KUHPerdara tentang sewa menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan kepada penyewa.

⁹⁸ Ketut oka setiawan. *Op.Cit.* halaman 75

- 2) pemberitahuan Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPerdota setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menyewa menghentikan sewa tersebut, memberitahukan dia kepada harus penyewa menurut kebiasaan setempat.
 - 3) Perjanjian pemberian kuasa dalam Pasal 1814 KUHPerdota, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya apabila dia menghendakinya.
 - 4) Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1817 KUHPerdota, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.
- c. Pelaksanaan dengan itikad baik Itikad baik (*te goeder trouw*) dalam Pasal 1338 KUHPerdota adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan di atas rel yang benar. Apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusannya. Akan tetapi, jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepatutan, kelayakan, kesesuaian, dan kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan dan keadaban. Berdasar pada arti kata-kata tersebut dapat dirumuskan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak,

sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.⁹⁹

Namun isi dari pasal 5 dalam perjanjian sewa menyewa ini bertentangan dengan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (3) yang mengatkan “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”, ketentuan dari isi pasal ini berbunyi “ Bahwa setiap perubahan dan/atau penambahan objek sewa lahan dan bangunan yang dipinjamkan dengan baik selama masa sewa, Dimana biaya perbaikan dan perawatan lahan dan bangunan selama masa sewa dibebankan pada pihak kedua” Pasal ini mensyaratkan persetujuan Pihak Pertama atas perubahan objek sewa, namun tidak mengatur batas waktu pemberian persetujuan ketentuan ini membuka peluang penundaan sepihak dalam proses perubahan lahan dan bangunan

Perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya. Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa hanya

⁹⁹ Rio Rondonuwo *Op.Cit* halaman 8.

bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewamenyewa adalah:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
3. Adanya objek sewa menyewa;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.¹⁰⁰

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni Dengan PT.Indospring Tbk Menurut KUHPerdata

Manusia adalah subjek hukum yang ketika melakukan suatu perbuatan atau tindakan pastinya tidak lepas dari suatu akibat yang akan timbul atas perbuatan yang dilakukannya. Segala perbuatan hukum yang dilakukan tentunya akan berujung pada suatu akibat hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa, para pihak tentu akan mengikatkan diri dalam suatu kontrak yang dituang dalam perjanjian yang isinya disepakati bersama oleh kedua belah pihak, kontrak tersebut tentunya yang bersifat mengikat dan memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu akibat yang ditimbulkan dari perbuatan hukum tersebut adalah hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus saling terpenuhi satu sama lain. Hukum perdata telah mengatur perjanjian sewa menyewa khususnya hak dan kewajiban dalam sewa menyewa. Hak serta kewajiban pada perjanjian sewa menyewa. Hak dan kewajiban yang

¹⁰⁰ Afyan Manda Nugraha *Op.Cit.* halaman 450

timbul dari perjanjian sewa menyewa tersebut sangat penting bagi para pihak untuk saling mematuhi isi dari perjanjian tersebut, apabila ada salah satu pihak yang melanggar maka perjanjian tersebut tidak terpenuhi dan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang merasa dirugikan.¹⁰¹

Mengenai hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja primamurni dan PT. Indosparing Tbk seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya terdapat pada Pasal 3 (Jangka waktu sewa harga dan kewajiban pihak kedua) berisis:

Dalam konteks hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa berperan penting dalam melindungi kepentingan para pihak. Pemilik tetap memiliki hak kepemilikan atas barang yang disewakan, sementara penyewa berhak menggunakan barang tersebut sesuai kesepakatan selama masa kontrak. Ketentuan ini memastikan bahwa meskipun hak penggunaan dialihkan kepada penyewa, hak milik tetap berada di tangan pemilik. Prinsip ini berperan untuk mencegah sengketa kepemilikan dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik, sekaligus memberikan jaminan bagi penyewa dalam menggunakan barang sewaan tanpa merasa terganggu.

Namun, dalam praktiknya, masih banyak tantangan yang dihadapi terkait pemahaman dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa. Salah satu kendala umum adalah kurangnya pemahaman dari para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian tersebut. Hal ini sering kali menjadi pemicu sengketa hukum ketika terjadi wanprestasi, atau kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban. Misalnya, ketika penyewa tidak merawat

¹⁰¹ Cintya Monicke “Akibat Hukum WanprestasiaTAS Perjanjian SEwa menyewa” Volume 7(1), April (2023). halaman.69.

properti sesuai kesepakatan, atau ketika pemilik tidak memenuhi kewajiban perawatan tertentu.¹⁰²

Dalam KUHperdata Hak dan Kewajiban para pihak merupakan unsur penting dalam perjanjian sewa menyewa seperti yang terdapat pada pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi “ Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut” sewa menyewa mengandung kewajiban bagi para pihak penyewa untuk memberikan kenikmatan atas barang sewaan selama jangka waktu tertentu.

1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata).
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata).
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata).
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata).
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).¹⁰³

¹⁰² Avlyen Grisela *Loc.Cit*

¹⁰³ Claudia Solomen *Op.Cit.* halaman 14

Kewajiban pihak yang menyewakan Pihak yang menyewakan juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya dalam suatu perjanjian sewa menyewa. Menurut Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak yang menyewakan berkewajiban untuk:

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa. Mengenai kewajiban pertama, yakni pada saat telah terjadinya kesepakatan dalam perjanjian, barang yang disewakan harus diserahkan kepada pihak penyewa untuk dapat dinikmati. Adapun mengenai penyerahan benda pada persetujuan sewa menyewa adalah penyerahan nyata atau sering disebut penyerahan secara *deliverence*. Pihak yang menyewakan harus melakukan tindakan pengosongan serta menentukan barang yang disewa. Oleh karena dalam sewa menyewa pihak yang menyewakan hanya wajib melakukan penyerahan nyata, dari padanya tidak dapat dituntut penyerahan yuridis.
- b. Memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan. Dalam hal kewajiban kedua, pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa menyewa masih berjalan sehingga barang yang disewa tetap dapat dipakai sesuai dengan hajat yang dikehendaki pihak penyewa, kecuali dalam hal reparasi kecil sebagaimana yang ditentukan Pasal 1551 ayat 2 KUH Perdata.¹⁰⁴
- c. Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi

¹⁰⁴ Pohan and Hidayani, *Loc. Cit*

pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerduta. Pasal 7 dalam perjanjian sewa menyewa ini memuat jaminan dari Pihak Pertama bahwa selama perjanjian berlangsung tidak akan ada gangguan hukum dari pihak lain. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1550 KUHPerduta. Akan tetapi, pasal ini tidak mengatur adanya konsekuensi atau bentuk ganti rugi apabila jaminan tersebut dilanggar, hal ini mengakibatkan, jaminan yang diberikan menjadi tidak efektif secara hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa apabila terjadi klaim dari pihak ketiga. Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya.

2. Hak dan Kewajiban Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Hak-hak dari pihak penyewa :

- 1) Menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik
- 2) Memperoleh kenikmatan yang tentram atas barang yang disewanya selama masa sewa berlangsung
- 3) Menuntut pembetulan atas barang yang disewa, jika pembetulan tersebut merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan (lihat pasal 1548 KUH Perdata)
- 4) Menuntut suatu pengurangan harga sewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, dikarenakan

suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya (lihat Pasal 1556 KUH Perdata).¹⁰⁵

Berdasarkan rumusan dari Pasal 1548 KUHPerdata dikatakan bahwa sewa menyewa itu berlangsung selama waktu tertentu artinya waktu tertentu harus selalu dicantumkan dalam kontrak sewa, tetapi waktu tertentu tidak dapat dicantumkan dalam kontrak sewa selama harga sewa bulanan dan hal-hal lain telah disepakati. Tujuan penetapan jangka waktu ini adalah untuk membatasi pemberian kenikmatan kepada penyewa.¹⁰⁶

Objek barang yang dapat disewakan menurut *Hofmann* dan *De Burger*, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari *Asser* dan *Van Brekel serta Vollmar* berpendapat bahwa tidak hanya barang- barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUHPerdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- 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 KUHPerdata..¹⁰⁷
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.

¹⁰⁵ Hasibuan, Samuel Amanda amanda Yan Putra. *Op.Cit.* Halaman 33-34

¹⁰⁶ Eliza Pricillia. *Op.Cit.* halaman 36

¹⁰⁷ Claudia Solomen. *Loc.Cit*

- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa- menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Hak dan kewajiban pihak pertama dan kedua selaku yang menyewakan dan penyewa dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk yaitu :

- a. Hak dan kewajiban yang menyewakan

Hak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk :

- 1) Menerima pembayaran sewa dari Pihak Kedua (Pasal 3 ayat 2–4).
- 2) Menyetujui atau menolak perubahan atau penambahan pada objek sewa (Pasal 5).
- 3) Mengambil kembali lahan dan bangunan setelah masa sewa berakhir atau berdasarkan kesepakatan (Pasal 6 ayat 2).
- 4) Membatalkan perjanjian secara sepihak apabila Pihak Kedua tidak membayar sewa selama 6 bulan (Pasal 11 ayat 1).
- 5) Menagih kewajiban pembayaran sewa yang tertunggak sebagai hutang (Pasal 11 ayat 3).

Kewajiban pihak pertama dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk:

- 1) Menyediakan dan menyerahkan lahan dan bangunan yang disewakan dengan kepada Pihak Kedua (Pasal 1).
- 2) Menjamin bahwa objek sewa tidak dalam sengketa dan tidak ada gangguan dari pihak lain (Pasal 7 ayat 1).

- 3) Memberikan bukti pembayaran yang sah kepada Pihak Kedua atas pembayaran sewa (Pasal 3 ayat 3).
- 4) Menghormati keberlangsungan masa sewa meskipun terjadi pengalihan hak atas tanah (Pasal 6 ayat 1)

b. Hak dan kewajiban penyewa

Hak penyewa kedua dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk :

- 1) Menggunakan lahan dan bangunan untuk kegiatan produksi dan penunjang usaha (Pasal 2).
- 2) Mendapat jaminan tidak ada gangguan hukum atas objek sewa selama masa sewa (Pasal 7 ayat 1).
- 3) Memperoleh opsi untuk melanjutkan masa sewa setelah berakhir (Pasal 9 huruf a).
- 4) Mendapat pengakuan pembayaran sah setelah dibayar (Pasal 3 ayat 3–4).

Kewajiban pihak kedua dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk :

- 1) Membayar harga sewa sesuai jumlah dan waktu yang disepakati (Pasal 3 ayat 2).
- 2) Membayar biaya listrik dan Pajak Bumi dan Bangunan (Pasal 3 ayat 5).
- 3) Memenuhi kewajiban perpajakan sesuai peraturan (Pasal 3 ayat 6).
- 4) Memelihara dan merawat lahan serta bangunan selama masa sewa (Pasal 4).
- 5) Tidak mengubah atau menambah objek sewa tanpa persetujuan Pihak Pertama (Pasal 5).

- 6) Tidak memindahtangankan atau mengalihkan sisa masa sewa kepada pihak lain (Pasal 7 ayat 2).
- 7) Mengasuransikan bangunan dan isinya serta menanggung premi (Pasal 8 ayat 1).
- 8) Tetap membayar sewa meskipun kerusakan terjadi karena kelalaiannya dan klaim asuransi ditolak (Pasal 8 ayat 2).
- 9) Mengembalikan objek sewa dalam keadaan baik saat masa sewa berakhir (Pasal 9 huruf b).
- 10) Menanggung biaya perbaikan jika terjadi kerusakan akibat kelalaiannya (Pasal 10 ayat 2).

C. Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan dan Bangunan Antara PT.Indobaja Primamurni dengan PT.Indospring Tbk Menurut KUHPerdara

Menurut Ali achmad sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya¹⁰⁸

Keberadaan klausul penyelesaian sengketa merupakan bagian penting dalam suatu perjanjian, karena berfungsi memberikan kepastian hukum apabila terjadi perselisihan antara para pihak. Dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT. Indobaja Primamurni dan PT. Indospring Tbk, pengaturan mengenai penyelesaian sengketa tidak dirumuskan secara khusus dan hanya mencantumkan pilihan domisili hukum. Oleh karena itu, diperlukan analisis mengenai bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tersebut ditempatkan dalam kerangka ketentuan KUHPerdara.

¹⁰⁸ Hadrian Endang (2022), *Penyelesaian Sengketa Melalui Perdamain Pada Sistem Peradilan Perdata Sebagai Penyelesaian Rasa Keadilan di Indonesia*, Depok, Raja grafindo. Halaman 7

Pengaturan mengenai sengketa dalam akta ini tidak di disebutkan secara khusus namun dalam Pasal 12 ayat (3), menyatakan bahwa para pihak memilih tempat kedudukan hukum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik. Klausul tersebut merupakan bentuk pilihan forum (*choice of forum clause*), yang menunjukkan bahwa apabila terjadi perselisihan, penyelesaian dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan negeri yang telah disepakati. Namun demikian, perjanjian ini tidak mengatur:

- a. Tahapan penyelesaian secara musyawarah terlebih dahulu secara tegas;
- b. Batas waktu penyelesaian secara internal;
- c. Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti mediasi atau arbitrase;
- d. Mekanisme pelaksanaan putusan atau pengosongan objek sewa apabila terjadi pembatalan.

Dengan demikian, klausul sengketa dalam perjanjian ini bersifat minimal dan tidak memberikan pengaturan prosedural yang rinci.

Sengketa dalam hukum merupakan situasi di mana terdapat perbedaan pandangan atau konflik antara dua pihak atau lebih yang masing-masing merasa memiliki hak yang perlu dipertahankan. Menurut Sudikno Mertokusumo, sengketa didefinisikan sebagai suatu konflik kepentingan yang diakui oleh hukum dan memerlukan penyelesaian melalui proses hukum. Dalam konteks ini, sengketa umumnya muncul ketika terdapat ketidaksepakatan mengenai penafsiran atau pelaksanaan suatu perjanjian atau kewajiban hukum antara pihak-pihak yang terlibat.

Sengketa dapat muncul dari konflik, terutama ketika pihak yang merasa dirugikan menyampaikan ketidakpuasannya secara langsung atau kepada pihak lain. Pengaturan Penyelesaian Sengketa di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan yang bertujuan untuk menyediakan mekanisme penyelesaian yang adil, cepat, dan efisien bagi para pihak

yang bersengketa. Secara umum, ada dua jalur utama untuk penyelesaian sengketa, yaitu melalui proses litigasi (pengadilan) dan non-litigasi (alternatif penyelesaian sengketa). Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa di Indonesia tercantum dalam beragam undang-undang dan peraturan yang mengatur bidang hukum yang beragam.¹⁰⁹

Dalam perspektif KUHPerdara, sengketa dalam perjanjian sewa menyewa umumnya timbul akibat wanprestasi. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila telah dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenis, atau apabila dari sifat perikatannya sendiri debitur dianggap lalai.

Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut:

- a. Pemenuhan perjanjian;
- b. Pembatalan perjanjian;
- c. Ganti rugi;
- d. Pemenuhan disertai ganti rugi.

Ketentuan mengenai ganti rugi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Sedangkan pembatalan perjanjian timbal balik diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara, yang pada prinsipnya mensyaratkan adanya putusan hakim untuk menyatakan batalnya perjanjian.

Dalam konteks perjanjian ini, Pasal 11 memang mengatur pembatalan sepihak oleh Pihak Pertama apabila Pihak Kedua tidak membayar selama 6 bulan. Akan tetapi, perjanjian ini tidak secara tegas mencantumkan pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara. Oleh karena itu, secara hukum pembatalan tetap memerlukan mekanisme melalui pengadilan.

¹⁰⁹ Yulia Ramadhana, Riska Yunita Putri, and Ahmadi Hasan, et al. "Model Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi," *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*. (2026) halaman 312.

Adanya sengketa dalam perjanjian sewa-menyewa biasanya karena debitur tidak dapat mengembalikan utangnya merupakan masalah bagi kreditur tentang bagaimana agar debitur bersedia memenuhi kewajibannya. Kreditur tidak mungkin dapat memaksa debitur untuk segera membayar utangnya, apalagi dengan mengambil barang-barangnya dengan maksud sebagai pelunasan utang, dapat berakibat kreditur sendiri menghadapi persoalan baru berupa perkara pidana.¹¹⁰

Sengketa hukum kontrak dapat timbul karena terjadinya tuntutan pembatalan kontrak, pemutusan kontrak secara sepihak, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, logis bahwa penyelesaian sengketa umumnya di dasarkan :

- 1) Pembatalan kontrak yang dituntut oleh salah satu pihak, karena ditemukannya fakta tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu kontrak. Namun, pihak lainnya menolak pembatalan kontrak, karena berpendapat bahwa fakta tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya kontrak sangat lemah. Mengenai pembatalan perjanjian sepihak ini di bahas dalam Pasal 11 mengenai sanksi-sanksi dalam akta perjanjian Pasal ini menyebutkan 1). Bahwa dalam hal pihak kedua tidak melakukan pembayaran sewa sesuai tempo yang diatur dalam pasal 3 ayat (1) perjanjian ini dan tidak ada pemberitahuan tertulis sampai dengan 6 (enam) bulan berjalan, maka pihak pertama berhak membatalkan perjanjian ini secara sepihak. 2). Bahwa Pembatalan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan setelah pihak pertama memberikan surat peringatan paling lambat

¹¹⁰ Stefanus Tatawi, "Tuntutan ganti rugi terhadap debitur wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ditinjau dari pasal 1243 KUHPerdatab(W) *Lex Privatum, Voll III/No.2?Apr-Jun.* (2015). 132

3 (tiga) bulan dari bulan bayar sebagaimana diatur pasal 3 ayat (1). Pasal 11 ini memberikan hak kepada Pihak Pertama untuk membatalkan perjanjian secara sepihak apabila Pihak Kedua lalai melakukan pembayaran sewa. Ketentuan ini tidak sejalan dengan Pasal 1266 KUHPerdara yang mengatakan bahwa “Syarat batal selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dilakukan di pengadilan” pada prinsipnya mensyaratkan pembatalan perjanjian dilakukan melalui putusan pengadilan, kecuali secara tegas dikesampingkan. Klausul ini merupakan celah hukum yang paling signifikan karena berpotensi menimbulkan penyalahgunaan hak dan ketidakpastian hukum bagi Pihak Kedua

- 2) Pemutusan kontrak secara sepihak, tanpa kesepakatan dengan pihak lainnya dan tanpa didasarkan atas alasan-alasan yang rasional dan wajar menurut undang undang;
- 3) Wanprestasi dilakukan oleh satu diantara dua pihak, yang mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual di antara para pihak (penggugat dan tergugat);
- 4) Perbuatan melawan hukum yang tidak mengharuskan gugatannya berdasarkan adanya hubungan hukum kontraktual diantara para pihak (penggugat dan tergugat), namun harus berdasarkan adanya perbuatan yang merugikan pihak lain dan terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat kesalahannya.¹¹¹

¹¹¹ Sahrir Syahrif M. Dkk, “Akibat wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan bangunan” *Jurnal Ilmiah Indonesia* Vol 8 No. 9 (2023). halaman 4943.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda berarti “prestasi buruk”. Pelaksanaan kewajiban yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya maka disini dapat dilihat bahwa seorang debitur disebutkan dalam keadaan wanprestasi, apabila ia dalam pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai dan “terlambat” dari jadwal yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya, jadi dapat dikatakan bahwa wanprestasi adalah apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan, ia dikatakan ingkar janji. Sedangkan prestasi adalah lawan kata dari wanprestasi adalah hal-hal yang dilaksanakan oleh suatu pihak dalam perjanjian.¹¹² Wanprestasi yang sering dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan upaya yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut (Subekti, 2005):

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
- 2) Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat; dan
- 4) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.¹¹³

¹¹² William H Sianipar, *Op.Cit.* halaman 408.

¹¹³ Sahrir Syahrif M. *Op.Cit.* halaman 4939

Penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa dapat diselesaikan secara non litigasi maupun secara litigasi. Proses non litigasi adalah suatu strategi penyelesaian secara kooperatif. Karena dalam proses strategi ini sangat berbeda dengan proses litigasi dalam penyelesaian sengketa. Beberapa strategi penyelesaian non litigasi seperti damai kekeluargaan, negosiasi, mediasi, konsoliasi, dan arbitrase. Sedangkan penyelesaian sengketa dengan cara litigasi yaitu dengan mengajukan perkara kepada pengadilan yang bermaksud untuk mendapatkan kepastian kekuatan hukum tetap dan mendapatkan keadilan sesuai dengan hukum yang berlaku.¹¹⁴

Batalnya suatu perjanjian, meskipun tidak secara jelas dicantumkan, tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk menolaknya. Sekalipun timbulnya wanprestasi, tidak secara langsung, suatu perjanjian itu batal akan tetapi dilihat dari keadaan yang menyebabkannya apakah benar-benar disebabkan adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian atau oleh sebab lain misalnya keadaan memaksa (*force majeure*)¹¹⁵

Istilah *force majeure* sering disebut, *overmacht*, *act of God*, keadaan memaksa, keadaan darurat, atau keadaan kahar. Penggunaan Istilah *force majeure* ini sering digunakan dalam perjanjian jual-beli, sewa menyewa dan sejenisnya Peristiwa *force majeure* sering dikaitkan dengan suatu kejadian yang disebabkan oleh kekuatan yang lebih besar biasanya berupa gempa bumi, banjir, gunung meletus (*acts of god*), perang, kerusuhan, tindakan pemerintah, tindakan teroris dan lain-lain yang menghalangi pihak untuk berprestasi terkait suatu perjanjian. Pihak yang tidak berprestasi tersebut dibebaskan dari ganti rugi karena perbuatannya dianggap bukan sebagai tindakan wanprestasi.

¹¹⁴ Angeline, Ariawan Gunadi *Op.Cit.* halaman 4068.

¹¹⁵ Linda Natalia, "Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul Force Majeure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko" 2, no. 1 (2023).halaman 194.

Klausula *force majeure* dalam KUH Perdata dikatakan tidak terduga oleh para pihak atau tidak termasuk dalam asumsi dasar saat membuat kontrak, peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi, peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* diluar kesalahan pihak debitur. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* bukan kejadian yang disengaja oleh debitur, para pihak tidak dalam keadaan itikad buruk, jika terjadi *force majeure* maka kontrak gugur dan para pihak dikembalikan seolah-olah tidak pernah ada perjanjian.¹¹⁶

Klausula *force majeure* dalam suatu perjanjian ditujukan untuk mencegah terjadinya kerugian salah satu pihak dalam suatu perjanjian karena *act of God*, seperti kebakaran, banjir gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.

Pengaturan *force majeure* untuk kontrak sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1553 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut: “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka kontrak sewa-menyewa tersebut gugur demi hukum.” “jika barangnya hanya sebagian musnah, maka pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan apakah dia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah dia akan meminta pembatalan sewa-menyewa. Dalam kedua hal tersebut, dia tidak berhak untuk meminta ganti rugi”. Ketentuan risiko dalam kontrak sewa menyewa yang terlihat dalam Pasal 1553 KUH Perdata menempatkan kedua belah pihak untuk menanggung resiko dalam keadaan *force*

¹¹⁶ *Ibid.* halaman 191-192.

majeure, tanpa adanya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi. Ini juga merupakan ketentuan yang dapat dicontoh bagi.¹¹⁷

Namun, pasal 10 yang disebutkan tidak mengatur akibat hukum *force majeure* terhadap jangka waktu sewa, apakah mengakibatkan penangguhan kewajiban atau perpanjangan masa sewa. Ketidakjelasan ini membuka peluang terjadinya sengketa apabila *force majeure* berlangsung dalam jangka waktu yang lama jika dibandingkan dengan doktrin *force majeure* dalam KUHPerdota yang pada prinsipnya menanggukkan kewajiban selama keadaan memaksa berlangsung.

Untuk menyatakan bahwa seorang penyewa atau debitur wanprestasi harus diperingatkan atau diberikan somasi oleh yang menyewakan (kreditur) atau juru sita. Pembatalan suatu perjanjian sekalipun secara tegas dinyatakan atau tidak baik oleh perjanjian maupun undang-undang. Pembatalannya dilakukan melalui gugatan ke pengadilan dan hakimlah yang memutuskan bahwa seorang debitur wanprestasi atau tidak dan apabila terbukti lalai didalam perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan.

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan pada itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota, dalam perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai akibat hukumnya yaitu yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdota. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya

¹¹⁷ *Ibid.*halaman 193.

para pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, maka ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, ada akibat hukum tertentu, yaitu dapat dikenakan sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapatkan hukuman/sanksi seperti yang ditetapkan dalam undang-undang. Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa.

Dalam perkara perdata, hukuman bagi pihak yang melanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lain yang dirugikan. Menurut undang-undang, pihak yang melanggar perjanjian diharuskan: 1) Membayar ganti kerugian (1243 KUHPperdata). 2) Perjanjian dapat diputuskan (1266 KUHPperdata). 3) Menanggung resiko (1237 KUHPperdata). 4) Membayar biaya perkara bila digugat di pengadilan (181 ayat (1) HIR).¹¹⁸

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”.

Hal-hal penting yang harus diperhatikan dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan ini, yaitu sebagai berikut:

1. Perlindungan Hukum

Jika suatu saat terjadi sengketa atau perselisihan, maka perlindungan hukum di sini akan melindungi hak dan kepentingan kedua belah pihak secara hukum. Tentunya juga dapat diselesaikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan yang telah disepakati bersama.

¹¹⁸ Sahrir Syahrif M. *Loc.Cit*

2. Pembayaran Sewa

Besaran harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik atau pengelola tanah dan bangunan telah dimuat dalam suatu kesepakatan. Dengan adanya perjanjian ini, maka pihak penyewa tidak akan merasa dirugikan oleh adanya perubahan harga sewa secara sepihak.

3. Hak dan kewajiban

Kewajiban pemilik atau pengelola untuk menjaga dan merawat tanah dan bangunan hak penyewa untuk menggunakan tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingannya. Perjanjian ini juga menetapkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, seperti kewajiban pemilik atau pengelola untuk menjaga dan merawat tanah dan bangunan.

4. Jangka Waktu Sewa

Penyewa dapat memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama.

5. Perlindungan Investasi

Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan juga dapat memberikan perlindungan bagi pihak pemilik atau pengelola tanah dan bangunan, karena tentu saja dapat memperoleh penghasilan dari penyewaan tanah dan bangunan tersebut. Sebagai investor, mereka juga dapat menjamin bahwa properti mereka dijaga dengan baik oleh penyewa, sehingga nilai properti tetap terjaga dan berpotensi meningkat.

6. Kemudahan Akses

Dengan adanya perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan, penyewa dapat memastikan bahwa mereka memiliki hak untuk mengakses properti tersebut selama masa sewa. Dalam beberapa kasus yang ada, penyewa mungkin memerlukan akses ke lokasi tertentu untuk menjalankan bisnis atau kegiatan lainnya.

7. Fleksibilitas

Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan juga dapat memberikan fleksibilitas kepada kedua belah pihak. Maka mereka dapat melakukan perubahan tersebut asalkan dengan persetujuan dari pemilik atau pengelola tanah dan bangunan.

8. Pengaturan Biaya

Perjanjian ini juga memungkinkan pihak penyewa dan pemilik atau pengelola tanah dan bangunan untuk menetapkan biaya-biaya tertentu yang harus ditanggung sendiri oleh masing-masing pihak. Hal tersebut dapat membantu kedua belah pihak untuk mengatur keuangan dan menghindari biaya yang tidak terduga.

9. Pengaturan Kondisi Properti

Hal yang memungkinkan pemilik atau pengelola tanah dan bangunan untuk memastikan bahwa propertinya dijaga dengan baik oleh pihak penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan, dapat ditentukan juga mengenai kondisi properti yang harus dijaga oleh penyewa.¹¹⁹

Dalam perjanjian sewa menyewa apabila pihak yang menyewakan atau pihak penyewa tidak melakukan kewajiban masing-masing maka dikatakan ia melakukan wanprestasi, lalai atau ingkar janji. Disebut juga wanprestasi apabila ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Apabila dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi maka tentu saja pihak yang menyewakan dan pihak penyewa akan mencari cara penyelesaian sengketa.¹²⁰

Untuk wanprestasi, upaya yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Namun sebelumnya perlu diberikan somasi pada penyewa tersebut. Somasi diberikan sebagai peringatan bahwa dia lalai

¹¹⁹ Angeline, Ariawan Gunadi *Loc. Cit.*

¹²⁰ Sahrir Syahrif M. Dkk, *Loc. Cit*

melakukan prestasi/kewajibannya membayar uang sewa, dan untuk itu mengingatkan yang bersangkutan untuk segera memenuhi prestasi atau kewajibannya tersebut. apabila setelah diberikan somasi ternyata pihak penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka sewaktu-waktu bisa mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri yang wilayahnya meliputi tempat perjanjian itu dibuat. Menurut Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Dari Pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan lalai apabila seorang penyewa sudah diperingatkan/ sudah dengan tegas ditagih janjinya melalui suatu peringatan baik tertulis maupun secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan kepada pihak yang berhutang agar melakukan prestasinya dengan segera atau dalam waktu yang singkat.¹²¹

a. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Pengadilan yang berwenang menyelesaikan sengketa hukum kontrak, menurut Pasal 25 UU No. 48 Tahun 2009, adalah pengadilan negeri sebagai peradilan umum, yang merupakan badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung.¹²²

Terdapat dua langkah yang perlu dipenuhi dalam menyelesaikan konflik melalui litigasi, yaitu tahap administrasi dan tahap yudisial. Dalam tahap administratif, penggugat mendaftarkan tuntutan di kantor Pengadilan Negeri dan membayar biaya awal. Pengadilan kemudian akan mencatat dokumen gugatan

¹²¹ *Ibid.* halaman 4944

¹²² Stefanus Tatawi. *Op.Cit.* halaman 132

dan menetapkan panel hakim yang akan mengadili. Setelah hakim ketua menetapkan hari sidang, panitera kemudian akan mengirimkan surat panggilan.

Sementara itu, fase yudisial meliputi penelaahan kasus hingga keseluruhan tindakan hukum. Setelah menilai kasus, pengadilan akan berupaya untuk melakukan mediasi. Selanjutnya, tuntutan akan dibacakan, dan pada tahap ini juga, tergugat dapat menyampaikan argumen dan bukti. Setelah kedua belah pihak menyampaikan argumen mereka, majelis hakim akan menarik kesimpulan dan mengumumkan putusan akhir.¹²³

Pada sidang pertama yang dihadiri oleh kedua belah pihak, memerintahkan agar kedua belah pihak melakukan mediasi sebelum penundaan pemeriksaan masalah. Jika perdamaian dapat dicapai di pengadilan, acara akan berakhir dan majelis hakim akan menerbitkan akta perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara. Selain itu, majelis hakim memerintahkan penggugat untuk menyelesaikan somasi mereka. *Act of Peace* memiliki kekuatan hukum dan dijalankan sama dengan putusan (Pasal 130 ayat (2) HIR ayat (2) RBg).¹²⁴

Terkait dengan upaya perdamaian telah diamanatkan oleh mahkamah agung dalam peraturan mahkamah agung No.1 Tahun 2016, yang didalam batang tubuh dari perma No.1 tahun 2016 pada bagian menimbang pada huruf a menyatakan “Bahwa media merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif, dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta keadilan”.

Mengacu pada ketentuan dalam pasal 1851 kitab undang-undang hukum perdata menyebutkan “Perdamaian adalah suatau

¹²³ Yulia Ramadhana, Munawwarah, Riska, Ahmadi Hasan *Op.Cit.* halaman 314.

¹²⁴ Syaharie Jaang, Alternatif penyelesaian sengketa perdata dipengadilan" *Jurnal Ilmu Hukum* 16, no. 2 (2024). Halaman 207

perjanjian Dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan , menjanjikan atau menahan suatu barang , mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara,”¹²⁵

Hakim yang mempelajari dan memutuskan perselisihan perdata di sidang pertama yang terbuka dan publik diwajibkan meminta para pihak untuk melakukan upaya perdamaian melalui mediasi, yang melibatkan pihak ketiga, yang dikenal sebagai perantara, untuk memfasilitasi penyelesaian alternatif yang sukarela. Tentang upaya mediasi bagi pihak yang berperkara, diatur dalam Pasal 3 Peraturan Mahkamah RI Nomor 1 Tahun 2016 mengenai mekanisme mediasi di Pengadilan, yaitu:

- a) Setiap hakim, perantara, pihak, dan kuasa hukum harus ikut dalam proses penyelesaian konflik melalui mediasi.
- b) Hakim yang memeriksa perkara dalam proses pengambilan keputusan penting untuk mencatat upaya penyelesaian melalui mediasi beserta nama mediator yang terlibat.
- c) Hakim yang memeriksa perkara yang tidak meminta pihak untuk mediasi dan pihak tidak melaksanakannya bertentangan dengan ketentuan hukum tentang mediasi di Pengadilan.
- d) Dalam kasus di mana upaya hukum diajukan, Pengadilan Tingkat Banding atau Mahkamah Agung dapat memerintahkan Pengadilan Tingkat Pertama untuk memulai mediasi jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana disebutkan pada ayat (3).¹²⁶
- e) Ketua Pengadilan menunjuk hakim perantara yang tidak terlibat dalam kasus untuk mengarahkan keputusan.

¹²⁵ Hadrian Endang, *Op.Cit.*halaman 13

¹²⁶ Syaharie Jaang, *Loc.Cit.*

- f) Mediasi sebagaimana disebutkan dalam ayat (4) harus dilakukan dalam waktu maksimal 30 hari setelah pemberitahuan putusan sela dari Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.
- g) Laporan mengenai mediasi harus dikirim ke Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung setelah berkas kasus sebagaimana disebutkan dalam ayat (6) oleh koordinator Pengadilan.
- h) Hakim yang memeriksa perkara di Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung akan mengambil keputusan berdasarkan laporan sebagaimana disebutkan dalam ayat (7).

Merujuk pada rumusan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 di atas, dapat ditegaskan sebagai berikut:

- a) Setiap perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan harus diupayakan mediasi, dengan majelis hakim mencatat bahwa telah dilakukan upaya mediasi namun gagal mencapai kesepakatan antara pihak-pihak.
- b) Sengketa perdata yang tidak mengikuti mediasi dianggap melanggar ketentuan hukum yang mengatur proses mediasi di pengadilan. Jika kasus tersebut diajukan banding atau kasasi, Pengadilan Banding dan Mahkamah Agung RI akan meminta Pengadilan tingkat pertama untuk memulai mediasi.
- c) Hakim mediator yang ditunjuk oleh koordinator Pengadilan bukanlah hakim yang menangani dan mengadili perkara tersebut.¹²⁷

Hasil dari putusan hukum pasti hanya akan menguntungkan salah satu pihak, baik itu penggugat maupun tergugat. Umumnya,

¹²⁷ *Ibid.* halaman 208

pihak yang tidak berhasil dalam persidangan akan mengajukan langkah hukum untuk membela diri terhadap keputusan hakim. Tindakan hukum yang diambil dapat berupa banding dan kasasi. Dalam proses litigasi, banding menjadi langkah awal yang akan diambil oleh pihak yang kalah untuk meminta pemeriksaan ulang. Apabila dirasa belum memadai, pihak yang kalah memiliki hak untuk mengajukan kasasi¹²⁸

- a) Kekuatan mengikat Putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat, artinya putusan hakim itu mengikat para pihak yang berperkara dan yang terlibat dalam perkara itu. Para pihak harus tunduk dan menghormati putusan hakim tersebut. Putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat diubah, sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi kecuali dengan upaya hukum yang luar biasa (peninjauan kembali/*request civil*). Terikatnya para pihak pada putusan hakim itu, baik dalam arti positif maupun negatif. Mengikat dalam arti positif, yakni apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata pro veritate habetur*). Mengikat dalam arti negatif, yakni hakim tidak boleh memutus lagi perkara yang pernah diputus sebelumnya antara pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama (*nebis in idem*).
- b) Kekuatan pembuktian Putusan hakim mempunyai kekuatan pembuktian, artinya dengan putusan hakim itu telah diperoleh kepastian tentang sesuatu yang terkandung dalam putusan itu. Dituangkannya putusan hakim dalam bentuk tertulis yang merupakan akta otentik tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang mungkin diperlukan untuk mengajukan banding,

¹²⁸ Yulia Ramadhana, Munawwarah, Riska, Ahmadi Hasan, *Loc. Cit.*

kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya, dan untuk pelaksanaan putusan¹²⁹

- c) Kekuatan eksekutorial Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya bahwa suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau perkara dan menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga realisasi pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan hakim belum cukup dan tidak akan berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak dan hukumnya untuk kemudian direalisasikan, maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan hakim itu secara paksa oleh alat-alat negara.¹³⁰

Namun, penyelesaian sengketa melalui litigasi juga memiliki kekurangan, yaitu:

- a) Hakim yang kurang berpengalaman. Sebagai ketua persidangan, hakim harus memahami dan mengetahui beragam jenis hukum serta peraturannya. Karena kedua belah pihak tidak diperkenankan memilih pemimpin persidangan, maka hakim yang terpilih harus bersikap netral dan adil.
- b) Ketidakpastian hukum yang tidak konsisten. Indonesia memiliki tiga lembaga hukum, yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung. Jika keputusan Pengadilan Negeri dianggap kurang

¹²⁹*Ibid.* halaman 315

¹³⁰*Ibid.* halaman 102

memuaskan, pihak yang kalah bisa mengajukan banding dan kasasi yang tentunya akan memakan banyak waktu¹³¹

Oleh Karena itu penyelesaian sengketa yang dilakukan secara litigasi atau melalui proses pengadilan. Proses penyelesaian sengketa secara litigasi dilakukan dalam bentuk pengajuan dimana kepentingan yang dilanggar harus dituangkan dalam suatu surat gugatan. Mengenai surat gugatan untuk bentuk dan isinya dapat disesuaikan dengan yang telah ditentukan dalam aturan hukum acara perdata. Dilakukannya penyelesaian sengketa secara litigasi ini adalah demi menciptakan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa serta memberikan penyelesaian sengketa yang terang, tuntas dan adil.

Bentuk dari pengajuan kepentingan itu ada 2 macam yaitu:

1. Dengan permohonan yaitu tuntutan yang tidak mengandung sengketa, yang mana di dalamnya hanya tersangkut satu pihak saja.
2. Dengan gugatan yaitu tuntutan hak mengandung sengketa, dimana perkara tersebut tidak dapat diselesaikan secara damai oleh kedua belah pihak.¹³²

b. Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui APS/ADR pada dasarnya adalah perdamaian. Oleh karenanya harus memperhatikan ketentuan KUHPerdata khususnya aturan mengenai perdamaian pada Bab XVIII Pasal 1851-1864. Menurut Pasal 1851 KUHPerdata, “perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara”.

¹³¹ Yulia Ramadhana, Munawwarah, Riska, Ahmadi Hasan *Op.Cit.* halaman. 315-316

¹³² Monicke Cintyara *Op.Cit.* halaman 171

Oleh karena perdamaian merupakan kehendak para pihak sendiri, maka terhadap perdamaian tersebut tidak dimungkinkan lagi adanya upaya hukum seperti banding atau kasasi. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1858 ayat (1) KUHPerdara, “segala perdamaian mempunyai di antara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan hakim dalam tingkat yang penghabisan”. Perdamaian tersebut hanya dapat dimintakan pembatalannya apabila secara nyata telah terjadi kekhilafan mengenai orangnya atau mengenai pokok perselisihan, dan adanya unsur penipuan dan pemaksaan (pasal 1859-1863 KUHperdata).¹³³

Penyelesaian sengketa secara non litigasi merupakan suatu upaya untuk mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi karena penyelesaian ini adalah penyelesaian yang memfokuskan untuk mendapatkan solusi yang terbaik dan bermutu tinggi bagi para pihak yang bersengketa agar tidak menimbulkan dendam dari para pihak. Menurut Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif, “ Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli Apabila mengacu pada ketentuan pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 maka cara penyelesaian sengketa melalui ADR dibagi menjadi lima cara, yaitu:.”¹³⁴

a) Arbitrase

Secara normatif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, Pasal 1 ayat (1) memberikan definisi, “arbitrase adalah cara

¹³³ Mafaid Ahmad dkk, (2022), “*Peradilan dan Alternatif Penyelesain Sengketa*” uwokwerto. Amerta Media. Halaman 4

¹³⁴ Stefanus Tatawi halaman 134

penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak”. Secara sederhana arbitrase merupakan istilah yang dipakai untuk menjabarkan suatu bentuk tata cara menyelesaikan sengketa yang timbul, sehingga mencapai suatu hasil tertentu yang secara hukum final dan mengikat. Prasyarat utama terletak pada kewajiban para pihak membuat suatu kesepakatan tertulis atau perjanjian arbitrase (*arbitration clause* atau *arbitration agreement*), dan menyepakati hukum dan tata cara yang ditempuh untuk mengakhiri sengketa

b) Konsultasi

Konsultasi *Black's Law Dictionary* menyatakan, *consultation is the act of asking the advice or opinion of someone, such as a lawyer* (konsultasi adalah suatu tindakan dari seseorang meminta nasihat atau pendapat kepada seseorang, seperti yang dilakukan oleh penasihat hukum). Orang yang memberi konsultasi disebut sebagai konsultan yaitu orang yang karena pendidikan, pengalaman dan keahlian mengenai hal tertentu. Konsultasi digunakan untuk mencegah atau menyelesaikan suatu konflik/sengketa. Melengkapi definisi yang diberikan *Black's Law Dictionary*, Candra Irawan berpendapat, konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat personal (pribadi dan tertutup) antara satu pihak tertentu yang disebut klien dengan pihak-pihak lain yang memiliki keahlian tertentu yang disebut konsultan untuk mendapatkan nasihat atau pendapat/pertimbangan mengenai sesuatu hal (masalah) agar memperoleh jalan keluar

c) Negosiasi

Dalam bahasa sehari-hari kata negosiasi sering kita dengar yang sepadan dengan istilah “berunding”, “bermusyawarah”,

atau “bermufakat”. Kata negosiasi ini berasal dari bahasa Inggris “*negotiation*” yang berarti perundingan. Adapun orang yang melakukan perundingan dinamakan dengan “negosiator”. Kamus hukum mengartikan “Negosiasi adalah proses tawar-menawar dengan jalan berembuk untuk memberi atau menerima dengan maksud untuk mencapai kesepakatan bersama antara satu pihak dengan pihak lain baik secara individual maupun kelompok. Juga diartikan penyelesaian permasalahan secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang berselisih. Negosiasi adalah sarana paling banyak digunakan sarana ini telah dipandang sebagai sarana paling efektif.”¹³⁵

d) Mediasi

Mediasi penyelesaian adalah masalah metode yang dilakukan secara sukarela, rahasia, dan biasanya kooperatif, dan tidak ada unsur paksaan.

e) Konsiliasi

Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa kepada sebuah komisi dan keputusan yang dibuat oleh komisi tersebut tidak mengikat para pihak. Artinya bahwa para pihak dapat menyetujui atau menolak isi keputusan.¹³⁶ Konsiliator dalam proses konsiliasi ini memiliki peran yang cukup berarti oleh karena konsiliator berkewajiban menyampaikan pendapatnya mengenai duduk persoalan dari masalah atau sengketa yang dihadapi, alternatif cara penyelesaian sengketa yang dihadapi, bagaimana cara penyelesaian yang terbaik, apa keuntungan dan kerugian bagi para pihak, serta akibat hukumnya. Meskipun konsiliatornya memiliki hak dan

¹³⁵ Mafaid Ahmad. *Op.Cit* halaman 7-8

¹³⁶ Nunuk Sulisrudatin, “Hal – Hal Pokok Dalam Pembuatan Suatu Kontrak,” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 7, no. 2 (2014). halaman 118.

kewenangan untuk menyampaikan pendapatnya secara terbuka dan tidak memihak kepada salah satu pihak dalam sengketa, konsiliator tidak berhak untuk membuat putusan dalam sengketa untuk dan atas nama para pihak. Jadi dalam hal ini pun sebenarnya konsiliator pasif proses konsiliasi ini. Semua hasil akhir dalam proses konsiliasi ini akan diambil sepenuhnya oleh pihak dalam sengketa yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan di antara mereka.¹³⁷

¹³⁷ Mafaid Ahmad. *Op.Cit* halaman 9

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara para pihak pada prinsipnya telah memenuhi ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara yang mengatur tentang sewa menyewa, serta didasarkan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Perjanjian tersebut memuat unsur-unsur pokok sewa menyewa, yaitu adanya para pihak, objek sewa berupa lahan dan bangunan, jangka waktu sewa, serta nilai sewa yang disepakati. Namun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan beberapa ketentuan yang dirumuskan secara umum dan kurang rinci, sehingga berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran di kemudian hari.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan telah diatur dalam perjanjian dan pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan KUHPerdara, khususnya Pasal 1550 dan Pasal 1560 KUHPerdara. Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam keadaan layak pakai serta menjamin penyewa dapat menikmati objek sewa dengan aman selama masa sewa. Sementara itu, pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu dan memelihara objek sewa dengan baik. Namun, pengaturan mengenai tanggung jawab apabila terjadi kerusakan atau sengketa masih belum diatur secara tegas.
3. Apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja primamurni dengan PT.Indospring Tbk, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau

kombinasi dari tuntutan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Akibat hukum wanprestasi dapat berupa pemutusan perjanjian secara sepihak maupun tuntutan ganti rugi, tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan. Namun, dalam perjanjian yang diteliti tidak diatur secara khusus mekanisme penyelesaian sengketa, tetapi jika tidak tertulis secara khusus maka penyelesaian sengketa akan dilakukan Dimana perjanjian dibuat.

B. Saran

1. Disarankan agar para pihak dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja primamurni dengan PT.Indospring Tbk ini dibuat oleh notaris agar memiliki pembuktian yang lebih kuat di pengadilan
2. Para pihak sebaiknya mencantumkan pengaturan yang lebih tegas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, terutama terkait pemeliharaan, perbaikan, dan tanggung jawab atas kerusakan lahan dan bangunan, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua belah pihak.
3. Perlu dicantumkan klausul khusus mengenai penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa lahan dan bangunan antara PT.Indobaja primamurni dengan PT.Indospring Tbk, termasuk mekanisme mediasi, atau penyelesaian melalui pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Afhami Sahal 2021, "*Hukum Perjanjian Kredit*" *Rekonstruksi Perjanjian Standart Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*" Jombang, Phoenix.
- Ahmad Miru,Saka Pati. 2020 "*Hukum Perjanjian*". Jakarta. Sinar Grafika.
- Hadrian Endang (2022), *Penyelesaian Sengketa Melalui Perdamain Pada Sistem Peradilan Perdata Sebagai Penyelesaian Rasa Keadilan di Indonesia*, Depok, Raja grafindo.
- Ketut Oka Setiawan 2014 "*Hukum Perdata Mengenai Perikatan*".Jakarta, FH-Utama..
- Mafaid Ahmad dkk, 2022 "*Peradilan dan Alternatif Penyelesain Sengketa*" Puwokerto. Amerta Media
- Muhaimin. 2020 "*Metode Penelitian Hukum*", Mataram university Press matara.
- Muljadi Kartini. 2003 "*Perikatan yang lahir dari perjanjian*". Rajagrafindo Persada..
- Ramlan Dkk, 2023. "*Metode Penlitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah*".
- Sihombing dan Hadita Cyintia. 2022 "*Penelitian Hukum*", Jakarta.Setara Press.
- Soekanto seorjono, 2022 "*Penelitian Hukum Normatif*". Jakarta. Rajawalipres.
- Soekanto, Soerjono, Sri Mamudja. 2021 "*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*", Jakarta, Rajawali Pers.
- Soeroso. 2011 "*Perjanjian dibawah Tangan.*" Medan, UmsuPress.
- Subekti. 1995 "*Aneka perjanjian*". BandungCitra Aditya Bakti.
- Thalib Abd dan Aisyah Nur. (2024) "*Hukum Perjanjian.*" Depok. Rajawali Pres.

Ulum Miftahul. 2022 “*Modul Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*”

B. Jurnal

Afyan Manda Nugraha. 2021 “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kios Antara Pedagang Dengan Disperindag (Studi Di Kabupaten Lombok Barat)” *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram* 1, no. 3.

Angeline, Ariawan Gunadi. 2022. “Analisis Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Pescador Prieto.” *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*. 8, No. 6, Juni

Aritama, Randi. Romly Desmawaty “Analisis Yuridis Kesesuaian izin hak guna bangunan (HGB) dalam pembangunan perumahan,” .

Avelyn, Grisella, and Michelle Clementina Bianca.(2024) “Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia” .

Bukido, Rosdalina.(2016) “Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan.” *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 7, no. 2.

Cintya Monica. Akibat Hukum Wanprestasi Perjanjian Sewa menyewa.(2023) ” Volume 7(1), April.

Dwiyanti, Irnie, and Diah Dewi. (2013)“kajian perkembangan gunalahan terkait dengan perdagangan dan industri batik didesa trusmi kulon, plered, kabupaten cirebon.” *Jurnal Ruang* 1.

Fatma Afifah, Fikri Hadi, and Farina Gandryani 2024. “Konsep Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” 2, no. 2.

- Gayo, Muhammad Farhan, and Heru Sugiyono. (2021), “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha.” *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 3. 245–54. <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/>.
- Hasibuan, Samuel Amanda amanda Yan Putra. (2024) “Implementasi Hak dan Kewajiban Dalam perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan ”.
- Jaang, Syaharie. 2024. “Akibat wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam Alternatif penyelesaian sengketa perdata dipengadilan ” 16, no. 2.
- Marselo, 2025. “Analisis Hukum Konsep Kerja Sama Bagi Hasil Lahan Kelapa Sawit Di Desa Pelawe Kecamatan Bts Ulu Kabupaten Musirawas Provinsi Sumatra Utara”.
- Muhammad hendri Yanova, Parman Komarudin, and Hendra Hadi 2023. “Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris,” *Badamai Law Journal* 8, no. 2.
- Natalia, Linda, and Universitas Sumatera Utara. 2023. “Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul Force Majure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko ” 2, no. 1.
- Nasrudin, Lily Washliati, fadlan. (2020). "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Diayas Tanah Hak Pengelolaan Lahan Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi penelitian kantor pertanahan kota Batam" *Jurnal Hukum*” 14, no. 2.
- Nunuk Sulisrudatin, and M Si, 2014. “Hal – Hal Pokok Dalam Pembuatan Suatu Kontrak.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 7, no. 2.

- Permatasari, Tri Maharani. 2022. "Implementasi Pemeliharaan Bangunan KPPN Blitar Di Masa Pandemi" 53, no. 9.
- Pohan, Mahalia Nola, and Sri Hidayani. 2020. "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jph : Jurnal Perspektif Hukum* 1, no. 1.
- Pricillia, Eliza, Ledy Wila Yustini, Eliza Pricillia, and Ledy Wila Yustini. 2023. "Resiko pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Sepihak The Risk Of Cancellation Of The Rental Agreement.
- Puti Annisa Erwan 2014, "Tinjauan Hukum Terhadap Legalitas Akta Autentik dan Akta Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan " no. 2.
- Ramadhana, Yulia, Riska Yunita Putri, and Ahmadi Hasan. 2026. "Model Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi".
- Retna Gumanti "Syarat sahnya perjanjian (Ditinjau Dari KUHPperdata).
- Rijal, Syamsul. 2024 "Legal Analysis Of Land Use Rights (Case Study In Takalar Regency)" 4, no. 5.
- Sahrir Syahrif M. Dkk, 2023. "Akibat wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan bangunan" *Jurnal Ilmiah Indonesia* Vol 8 No. 9.
- Sianipar, William H. 2021. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian sewa Menyewa Ditinjau berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata " , *Jurnal Rectum*, Volume 3, N o. 2, Juli (2021)" 3, no. 2.
- Sitinjak, Imman Yusuf, Ika Rosenta, Rosita Nainggolan, and

Christian Daniel Hermes. 2025. "Pentingnya Pengetahuan Tentang Kesepakatan Lisan Dalam Sebuah Perjanjian Dibawah Tangan" 4, no. 3.

Soleman, Claudia. 2018 "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5.

Stefanus Tatawi, 2015 "Tuntutan ganti rugi terhadap debitur wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ditinjau dari pasal 1243 KUHPdata (BW).

Syukran Muhammad Yamin Lubis. "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan".

Yunice, Oki, Andreas Andrie Djatmiko, and Ajar Dirgantoro. 2023. "Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Tanpa Dasar Perjanjian Tertulis Ditinjau Pasal 1320 Jo Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata".

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Pokok graria Nomor. 5 tahun 1960

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-undang No 41 tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Internet

<https://onlinelaw.pacific.edu/understanding-legal>

[analysis/#:~:text=What%20is%20Legal%20Analysis%3F,at%20a%20well%2Dfou](https://onlinelaw.pacific.edu/understanding-legal/analysis/#:~:text=What%20is%20Legal%20Analysis%3F,at%20a%20well%2Dfou)

[ed%20conclusion](https://onlinelaw.pacific.edu/understanding-legal/analysis/#:~:text=What%20is%20Legal%20Analysis%3F,at%20a%20well%2Dfou). Diakses pada tanggal 30 Oktober 2025, Pukul 14.00 WIB.