

## WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA GEDUNG (STUDI PUTUSAN KASASI No. 1101K/PDT/2020)

Desya Rindiani Putri<sup>1</sup>, Lolita Permanasari<sup>2</sup>  
Universitas Bhayangkara Surabaya<sup>1,2</sup>  
[desyarindianiputri@gmail.com](mailto:desyarindianiputri@gmail.com)<sup>1</sup>, [lolita@ubhara.ac.id](mailto:lolita@ubhara.ac.id)<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Hukum mengatur dan memaksa pada siapapun tanpa pandang bulu. Tiada batas waktu dalam aturan aturan yang dihadirkan atau diciptakan oleh hukum itu sendiri. Begitupula dengan suatu perjanjian, perjanjian mengatur dan mengikat kepada beberapa pihak yang telah bersepakat dalam menciptakan suatu aturan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak. Perjanjian dapat dilakukan secara tertulis atau tidak tertulis (lisan). Apabila suatu perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak maupun kedua belah pihak yang telah tidak memenuhi prestasinya kejadian tersebut biasa disebut sebagai wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian doktrin. Penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya kepada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lain yang bersangkutan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa wanprestasi dapat terjadi akibat dari kesengajaan atau ketidaksengajaan salah satu pihak yang telah membuat perjanjian, baik itu perjanjian sewa-menyewa, perjanjian jual-beli, maupun perjanjian yang lainnya.

**Kata kunci :** Gedung, Sewa, Menyewa, Perjanjian, Wanprestasi.

## **Pendahuluan**

Hukum adalah suatu aturan yang memaksa dan mengikat bagi siapapun yang ada dalam lingkungannya, terhadap siapapun dan kapanpun tanpa pandang bulu. Hukum merupakan landasan dari semua aspek kehidupan dalam masyarakat maupun negara. Hukum dapat timbul akibat adanya suatu perilaku, tingkah laku, dan kebiasaan yang lahir dan hidup dalam suatu masyarakat akibat dari suatu pergaulan yang lahir dari masyarakat. Hukum juga menimbulkan suatu ikatan-ikatan dan kekuasaan antar manusia sebagai suatu yang mengatur dan mengikat. Munculnya hukum dari suatu masyarakat menjadikan masyarakat tersebut teratur dalam setiap kehidupannya, tidak menjadikan masyarakat hidup berantakan tanpa aturan dan semua yang tinggal dalam lingkungan masyarakat tersebut memiliki arahan dalam kehidupannya.<sup>1</sup>

Dalam menciptakan suatu hukum atau aturan baru, maka sangat diperlukan adanya kerjasama antara para pencipta hukum dan sesuatu yang akan diatur nantinya, sesuatu yang diatur tersebut bisa saja masyarakat maupun hal-hal lain yang berhubungan dengan aspek kehidupan dalam bermasyarakat. Kerjasama antar manusia dapat menimbulkan aturan hukum baru dan menimbulkan suatu perikatan dan perjanjian antar masyarakat.

Perjanjian sewa menyewa sangatlah penting dalam kehidupan bermasyarakat. Didalam suatu perjanjian dapat menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi para pihak yang telah melakukan perjanjian tersebut. Seperti contoh seseorang telah melakukan perjanjian sewa gedung kepada orang lain. Maka, orang tersebut telah dikatakan sebagai penyewa dan pemilik dari gedung tersebut merupakan pemilik “objek sewa”. Dalam hal tersebut penyewa memiliki hak untuk mendapatkan prestasinya terhadap pemilik yaitu dengan mendapatkan hak sewa atas “objek sewa” begitupun sebaliknya pemilik harus memenuhi prestasi tersebut dengan menyerahkan “objek sewa” dengan syarat adanya suatu perjanjian yang tertulis maupun tidak tertulis yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Yang dimana penyewa diwajibkan untuk membayar harga yang disepakati dalam perjanjian tersebut sebagai suatu tanda bahwa “objek sewa” tersebut telah sah untuk digunakan dalam kurun waktu tertentu.

Perjanjian atau persetujuan yang telah dilakukan manusia merupakan suatu kejadian yang bilamana seseorang telah berjanji untuk melaksanakan suatu hal dan akan memenuhi suatu hal tersebut. Dari suatu kejadian inilah muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut sebagai perikatan. Dengan istilah lain, perjanjian tersebut

---

<sup>1</sup> Mr.L.J.Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke 30, (Jakarta. PT. Pradnya Paramita, 2004) h.

menciptakan suatu perikatan antara dua orang yang telah membuatnya. Perihal bentuknya perjanjian tersebut merupakan suatu rangkaian ucapan yang mengandung janji atau kemampuan yang telah diucapkan atau dituliskan.

Kesepakatan merupakan suatu hal yang sangat penting karena munculnya suatu perjanjian terjadi setelah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian. Ketika suatu perjanjian dibuat atau disepakati diharuskan adanya pertemuan diantara para pihak untuk menentukan dan membahas hal-hal pokok didalam suatu perjanjian tersebut. Sejak terjadinya kata sepakat tentang suatu hal yang diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan masing-masing pihak saling terikat satu sama lain sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka.<sup>2</sup>

Dalam sewa-menyewa gedung terdapat perjanjian yang dimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang dimana Pasal tersebut menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan sebuah perjanjian yang dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memenuhi prestasinya kepada pihak yang lainnya dari suatu barang, dalam kurun waktu tertentu dengan suatu harga pembayaran yang telah disepakati pada saat awal perjanjian dibuat dan disepakati oleh

kedua belah pihak. Pihak yang dimaksud adalah antara penyewa dan pemilik yang mewajibkan harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak sebagai wujud dari prestasi yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Hukum yang tertulis merupakan hukum yang diciptakan untuk melindungi setiap lapisan masyarakat, baik itu untuk kepentingan masyarakat sebagai suatu kesatuan ataupun untuk kepentingan setiap individu yang menjadi bagian dari anggota masyarakat dan yang hidup di dalamnya. Ilmu hukum mengajarkan bahwa dalam hukum publik, perlindungan akan diberikan kepada siapapun untuk kepentingan dan kesatuan masyarakat secara menyeluruh. Dalam hukum perdata, perlindungan yang diberikan oleh hukum tertulis pelaksanaannya bergantung kepada kemauan perorangan atau individu masyarakat yang haknya dilindungi oleh hukum tersebut.

## **Kajian Pustaka**

### **1. Konsep Umum Wanprestasi**

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “wanprestatie” yang artinya tidak terpenuhinya suatu prestasi atau kewajiban yang sudah disepakati kepada para pihak tertentu yang ada didalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang ada dan muncul karena Undang-Undang.

---

<sup>2</sup> Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2006.

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi merupakan suatu kelalaian, ketiadaan, ingkar janji, tidak memenuhi prestasinya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu kondisi yang dimana adanya kondisi tersebut karena adanya suatu kelalaian atau kesalahan antara pihak yang disengaja maupun tidak disengaja.ada pula yang mengatakan bahwa wanprestasi merupakan suatu kondisi yang dikarenakan kelalaian dan kesalahannya penyewa tidak dapat memenuhi prestasinya seperti yang telah terkandung dalam isi perjanjian.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa tidak adanya suatu prestasi yang ada dalam hukum perjanjian, yang memiliki arti bahwasannya ada suatu hal yang wajib dilakukan sebagai wujud isi dari sebuah perjanjian tersebut. Dalam Bahasa Indonesia bisa juga disebut menggunakan istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.

Menurut Profesor R. Soebekti yang merupakan ahli hukum perdata berpendapat bahwa wanprestasi artinya apabila yang memiliki hutang tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan olehnya, maka dapat dikatakan bahwa orang tersebut telah melakukan suatu perbuatan yang biasa disebut wanprestasi. Selanjutnya tidak terpenuhinya suatu prestasi

ada dua kemungkinan yang timbul akibat tidak terpenuhinya prestasi tersebut yaitu terjadinya suatu kelalaian atau kesengajaan dan atau karena sesuatu keadaan yang memaksa.<sup>3</sup>

Akibat hukum yang muncul karena adanya wanprestasi terhadap para pihak yang telah melakukan suatu perjanjian membawa konsekuensi atau dampak terhadap timbulnya kerugian antara para pihak maupun salah satu pihak yang telah membuat perjanjian dan membuat pihak yang merasa dirugikan menuntut akan ganti rugi atas apa yang telah dirugikan terhadapnya, sehingga dengan adanya hukum diharapkan agar tidak terjadi kerugian dari salah satu pihak yang terjadi karena adanya wanprestasi tersebut.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1234 KUHPerdara dalam setiap perikatan ada yang namanya prestasi yang harus dipenuhi yaitu memberikan sesuatu atau memenuhi haknya kepada pihak lain. Dalam Pasal tersebut juga menyatakan bahwa prestasi dalam suatu perikatan memiliki berbagai macam wujud, maka wujud prestasi dapat berupa :

## **2. Tinjauan Umum Perjanjian**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah suatu bentuk dari sebuah persetujuan baik dalam bentuk tertulis maupun secara lisan (tidak tertulis) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih. Yang dimana para pihak telah bersepakat akan memenuhi dan mentaati semua

---

<sup>3</sup> Dermina Dsalimunthe, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Jurnal Al-Maqasid Volume 3 – Nomor 1

Edisi Januari – Juni 2017, h. 16.

yang telah ada dan telah menjadi pokok prestasi dalam isi persetujuan tersebut.<sup>4</sup>

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan salah satu wujud dari hubungan hukum yang pada dasarnya adalah kata sepakat agar dapat menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum yang terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, yang dimana subjek pertama memiliki hak atas prestasi begitu pula sebaliknya subjek yang lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang sudah disepakati didalam suatu perjanjian.

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan yang telah diciptakan oleh kedua belah pihak atau lebih secara tertulis maupun lisan (tidak tertulis), yang dimana para pihak tersebut telah sepakat untuk memenuhi dan mentaati isi dari persetujuan yang telah disepakati bersama. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, sesuatu perbuatan yang apabila satu orang atau lebih telah mengikatkan dirinya didalam suatu hal dan telah mengikatkan dirinya kepada orang lain maka hal tersebut dapat disebut sebagai suatu persetujuan.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perbuatan yang dapat terjadi sebagai akibat dari formalitas dari suatu aturan hukum yang ada bergantung dari

penyesuaian kehendak dari dua orang atau lebih atau para pihak yang dimana agar timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak yang lain atau bisa juga demi suatu kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik maka hal tersebut bisa disebut sebagai perjanjian .

Manusia dalam melaksanakan kegiatan sehari-hari sebagai makhluk sosial pasti selalu berinteraksi dengan manusia lainnya. Kegiatan yang dilakukan dapat berupa kegiatan usaha yang tidak dapat terlepas dari perjanjian atas suatu prestasi yang harus dipenuhi kedua pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Prestasi yang dimaksud adalah suatu kewajiban yang harus dilaksanakan atau tidak dilaksanakan atau memberikan sesuatu oleh para pihak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian.

Perikatan dapat pula lahir dari sumber-sumber lain yang tercakup dengan nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari “perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “undang-undang”. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi ke dalam perikatan yang lahir karena undang-undang saja (Pasal 1352 KUH Perdata) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang.

Sementara itu, perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena suatu perbuatan seseorang dapat ditelaah lagi kedalam suatu

---

<sup>4</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Iktisar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka.

2005. h. 458

perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperoleh dan yang lahir dari suatu perbuatan yang berlawanan dengan Hukum (terdapat dalam Pasal 1353 KUH Perdata).

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPer) adalah perbuatan hukum oleh seorang yang berjanji kepada orang lain atau kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan prestasi. Selanjutnya keabsahan perjanjian pada prinsipnya telah diatur di Pasal 1320 yakni harus terpenuhinya syarat kesepakatan, kecakapan, objek yang spesifik, dan sebab yang halal sebagaimana terurai di pasal tersebut. Dengan mengetahui pengertian perjanjian dan syarat keabsahan perjanjian, para pihak akan mempunyai acuan atau gambaran bentuk dari perjanjian yang merupakan unsur yang dapat memicu terjadinya wanprestasi. Sehingga, dengan adanya syarat keabsahan perjanjian dan pengertian perjanjian itu sendiri membuat para pihak tidak melakukan wanprestasi atau menghalang terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian.

Menurut KUHPerdata pasal 1266: Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada

hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian.

Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.

## **Pembahasan**

### **A. Pengaturan Wanprestasi dalam Suatu Perjanjian**

Pasal 1315 KUH Perdata telah memberikan penjelasan tentang terhadap siapa sajakah suatu perjanjian mempunyai pengaruh langsung. Bahwa perjanjian mengikat para pihak sendiri secara logis, dalam arti, bahwa hak dan kewajiban yang timbul dari adanya suatu perjanjian hanyalah untuk para pihak saja. Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk diri sendiri.

Jadi orang bebas membuat perjanjian, bebas untuk menentukan isi, luas dan bentuknya perjanjian sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” suatu perjanjian tidak

dapat ditarik kembali atau dihapus selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

Pasal 1339 KUH Perdata mengatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Suatu perjanjian tidak diperkenankan merugikan pihak ketiga, hal ini sesuai dengan Pasal 1340 KUH Perdata, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga dan tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata.

Pihak ketiga merupakan mereka yang bukan merupakan pihak dalam suatu perjanjian dan juga bukan penerima/pengoper hak (*rechtsverkrijgenden*), baik berdasarkan atas hak umum maupun atas hak khusus. Suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak. Isi hak dan kewajiban tersebut selain ditentukan oleh hukum yang memaksa juga sudah tentu oleh sepakat para pihak.

Apabila perjanjian telah dibuat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata maka konsekuensinya perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagai mana terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka hal tersebut bisa dikatakan sebagai wanprestasi. Wanprestasi itu merupakan pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Secara umum wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.

Hubungan kewajiban dan hak merupakan keterikatan pihak yang menyewa belikan untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran angsuran sewa beli sampai lunas, keterikatan pihak penyewa beli untuk membayar angsuran sewa beli sampai lunas dan memperoleh benda. Dengan demikian, jelas bahwa sewa beli adalah bagian dari suatu sistem hukum yang memiliki unsur-unsur sistem yaitu ; subjek hukum, status hukum, peristiwa hukum, objek hukum dan hubungan hukum.

Menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, baru diwajibkan

jika debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau sesuatu yang harus diberikan atau dikerjakannya, hanya dapat diberikan atau dikerjakan dalam tenggang waktu yang telah dilewatkannya.

Yang dimaksud dengan “kerugian” dalam Pasal di atas adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi atau lalai memenuhi perikatan. Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak dia dinyatakan lalai. Ganti kerugian hanya berupa uang bukan barang, kecuali jika yang tertulis dalam perjanjian yang telah disepakati berisi hal lain.

Dalam hal ganti kerugian itu, tidak selalu ketiga unsur itu harus ada. Mungkin yang ada itu hanya kerugian sesungguhnya, mungkin hanya denda atau biaya lainnya, atau mungkin kerugian sesungguhnya ditambah denda atau biaya lainnya. Untuk melindungi debitur dari tuntutan sewenang-wenang dari pihak kreditur, undang-undang memberikan pembatasan terhadap ganti kerugian yang wajib dibayar oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya (wanprestasi).

## **B. Kronologi Kasus**

Kasus ini bermula pada tanggal 30 desember 2015, dimana Juanda Purnomo yaitu selaku Direktur PT. Viva Teknik Mandiri yang telah melakukan perjanjian

sewa-menyewa gedung dan tanah bersama dengan Mazarin selaku Direktur PT. Luxindo Raya. Yang dimana dalam kesepakatan tersebut tertulis bahwa penyewa dibebankan kewajiban untuk membayar biaya sewa tanah dan gedung yang disepakati sebagai “objek sewa” tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) serta uang jaminan (deposit) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan harga tersebut sudah termasuk pajak penghasilan. Apabila penyewa terlambat dalam melakukan pembayaran objek sewa, maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per- hari. Sebagaimana telah ditulis dan diatur oleh Pasal 18 Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 22 yang telah dibuat dan disahkan pada tanggal 19 agustus 2014 yang dibuat oleh Notaris Pauline Nataadmadja, di Jakarta.

Namun pada kenyataannya, Mazarin sebagai penyewa telah melanggar atau tidak memenuhi prestasi yang telah tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Mazarin selaku direktur PT. Luxindo Raya dengan sengaja telah mengingkari perjanjian atau tidak memenuhi prestasinya kepada Juanda Purnomo selaku direktur PT. Viva Teknik Mandiri dan juga sebagai pemilik “objek sewa”.

Dalam akta perjanjian sewa-menyewa Nomor 22 tertanggal 19 Agustus 2014 yang telah dibuat oleh Notaris Pauline Nataadmadja, telah tertulis dengan jelas biaya yang

dibebankan kepada penyewa. Biaya sewa dan deposit yang telah disepakati diawal itu sudah termasuk untuk pembayaran rekening listrik, air, telepon, iuran keamanan dan kebersihan lingkungan. Namun, Mazarin tidak pernah membayar uang deposit sejak awal perjanjian tersebut dibuat kepada direktur PT. Viva Teknik Mandiri yaitu Juanda Purnomo, dan hanya membayar uang sewa ketika perjanjian tersebut dibuat dan telah diberikan kwitansi dimuka.

Tindakan wanprestasi lainnya yang telah dilakukan oleh Mazarin selaku penyewa yaitu terkait dengan pengosongan gedung yang dilakukan oleh Juanda Purnomo selaku pemilik gedung dan tanah yang telah menjadi sewa objek akibat telah berakhirnya masa sewa. Namun, Mazarin tidak melakukan pengosongan gedung dan sulit untuk dihubungi seolah-olah lari dari tanggung jawab tersebut. Sehingga demikian PT. Viva Teknik Mandiri melakukan pengosongan “objek sewa” tersebut secara mandiri, dan mendapatkan kerugian yang tidak sedikit. Namun, dalam surat putusan tidak dijelaskan secara rinci bagaimana Mazarin mengajukan dan memohon perpanjangan sewa kepada pemilik. Apakah pengajuan tersebut secara bertahap atau hanya beberapa kali saja. Namun, sudah pasti dalam putusan tersebut mengatakan bahwa pihak penyewa telah mengajukan surat permohonan untuk memperpanjang sewa dan telah ditolak oleh

pihak pemilik “objek sewa” tersebut.

Tidak adanya itikad baik dari penyewa semakin membuat pemilik kebingungan, yang dimana ketika tanggal 19 Juli 2015 pemilik meminta agar penyewa segera mengosongkan gedung tersebut, akan tetapi penyewa berulang kali berdalih bahwa penyewa telah mengirimkan surat maupun surel (surat elektronik) melalui manajernya untuk meminta agar masa sewa penyewa dapat diperpanjang. Pemilik merasa tidak nyaman dan berulang kali menolak dan meminta agar Mazarin segera meninggalkan dan/atau mengosongkan objek sewa tersebut.

Berbagai macam cara dan alasan telah dilakukan oleh Mazarin agar dapat memperpanjang sewa, namun Juanda Purnomo selaku pemilik dari objek sewa tersebut tetap menolak dan bahkan telah mengosongkan atau telah melakukan pengosongan sendiri objek sewa tersebut. Akibat dari pengosongan yang dilakukan oleh pemilik dan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, terdapat kerugian-kerugian yang sangat besar. Dan dari banyaknya kerugian yang telah diterima oleh pihak pemilik dan kurangnya itikad baik dari pihak penyewa maka pihak pemilik memutuskan untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta.

Denda untuk objek sewa hingga gugatan diajukan dengan total sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) x 178 (seratus tujuh puluh delapan) hari = Rp. 178.000.000,-

(seratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dan untuk pengosongan yang telah dilakukan oleh pemilik sendiri sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Untuk biaya sewa dan uang jaminan yang tidak dibayarkan oleh Mazarin selaku penyewa yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Dan denda untuk keterlambatan pengosongan yang telah merugikan pemilik gedung sehingga objek sewa tersebut tidak dapat disewakan kembali kepada yang lain sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah). Sehingga, total keseluruhan untuk ganti rugi penyewa kepada pemilik adalah sebesar Rp. 6.178.000.000,- (enam miliar seratus tujuh puluh delapan juta rupiah).

### **C. Analisa Penulis**

Berdasarkan posisi kasus yang sudah dijelaskan diatas, menurut penulis putusan hakim terhadap dakwaan pertama bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan KUH Perdata yang ada. Ketika fakta terungkap bahwa penggugat telah menggelapkan dana, penggugat tidak terjerat undang-undang penggelapan dana dan hakim hanya menolak gugatan tersebut dengan alasan bukti yang tidak jelas dan kurang terperinci.

Penggelapan dana yang dilakukan oleh penggugat bahkan merugikan pihak lain. Yang dimana pihak kedua merasa dirugikan karna sudah membayar diawal dikarenakan “objek sewa” tersebut merupakan objek jual-beli yang

dimana merupakan milik pihak penyewa yang dijual kepada pihak pemilik, dan dari hasil jual-beli tersebut sebagian dari harga yang harus dibayarkan oleh pihak pemilik kepada pihak penyewa telah dipotong untuk membayar semua biaya sewa selama dalam kurun waktu yang telah diperjanjikan diawal perjanjian dibuat tapi, ketika satu tahun perjanjian tersebut dibuat atau disepakati penggugat malah mengajukan gugatan atas dasar tergugat tidak pernah membayar uang deposit dan uang sewa sejak awal perjanjian dibuat atau disepakati.

Kebohongan yang telah dilakukan oleh pihak pemilik yaitu PT. Viva Teknik Mandiri yang dimana pihak pemilik menutupi bukti bahkan berusaha untuk menghilangkan bukti dan penggelapan dana tidak di proses secara hukum dan bahkan tuntutan tersebut ditolak. Penulis telah menelusuri pada gugatan pidana yang mencantumkan 2 (dua) Perusahaan tersebut namun hasilnya nihil. Kemungkinan karna kedua belah pihak sudah tidak mengajukan tuntutan kembali atau kasus tersebut telah selesai dan telah diadili.

Dan ketika tergugat melakukan rekonvensi kepada penggugat, hakim kembali menolak gugatan tersebut dengan alasan bukti tidak terperinci dan jelas. Padahal, sejak awal sudah terlihat bahwa PT. Viva Teknik Mandiri berusaha untuk meraup keuntungan lebih dengan cara menggelapkan dana yang telah diberikan oleh PT. Luxindo Raya. Karena objek sewa tersebut awalnya merupakan kepemilikan

PT. Luxindo Raya yang telah dijual kepada PT. Viva Teknik Mandiri dan secara sah ada surat hak milik dan surat perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Dimana ketika jual beli tersebut terjadi atau telah disepakati oleh kedua belah pihak PT. Luxindo Raya telah memotong harga asli objek sewa tersebut menjadi harga tertentu dikarenakan pemotongan harga tersebut adalah untuk menyewa kembali objek sewa yang telah dijualnya selama kurang lebih 1 (satu) tahun lamanya, sampai gedung PT. Luxindo Raya yang baru telah jadi sepenuhnya dan siap untuk ditempati. Bahkan, PT. Viva Teknik Mandiri membayar objek sewa tersebut secara kredit atau pembayaran berkala dan tidak dibayar langsung penuh atau lunas. PT. Viva Teknik Mandiri membayar pembelian “objek sewa” tersebut secara bertahap melalui 4 (empat) kali pembayaran dengan menggunakan rekening bank dan buka pembayaran secara tunai.

Dengan berakhirnya waktu atau habisnya waktu didalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut akan ikut berakhir pula. Dalam kasus diatas, ketika penyewa ingin memperpanjang masa sewa pihak pemilik “objek sewa” menolak untuk memperpanjang sewa tersebut. Namun, pihak pemilik tidak mengatakan atau membalas surat maupun surel (ssurat elektronik) dari pihak penyewa untuk menyatakan penolakan terhadap pengajuan perpanjangn sewa tersebut, sehingga mengakibatkan pihak

penyewa merasa bahwa gedung atau “objek sewa” tersebut masih bisa disewa kembali karna tidak adanya balasan dari pihak pemilik.

Pihak pemilik secara langsung menggugat pihak penyewa dengan alasan bahwa pihak penyewa enggan untuk membayar biaya sewa dan biaya jaminan (deposit) sejak awal munculnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa tanah dan gedung tersebut. Dalam arti, bahwa seharusnya pihak penyewa tetap dibebankan untuk membayar denda atas keterlambatan dalam pengosongan “objek sewa” tersebut.

Walaupun sebenarnya pihak penyewa juga ingin memperpanjang masa sewa terhadap “objek sewa” tersebut, namun ditolak oleh pemilik “objek sewa” sehingga terjadi kerugian kepada kedua belah pihak. Tidak adanya surat balasan dari pihak pemilik juga dapat merugikan pihak penyewa, yang dimana ketika penyewa ingin memperpanjang sewa namun permohonan tersebut seolah ditolak karna tidak adanya respon atau balasan dari pihak pemilik.

Kerugian yang dialami oleh kedua belah pihak sebenarnya tidak terjadi apabila kedua belah pihak memperpanjang waktu yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian. Namun, karna adanya kecurangan dari salah satu pihak yang menginginkan keuntungan lebih membuat masalah yang seharusnya tidak terjadi. Dengan berakhirnya masa atau waktu dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut juga akan ikut berakhir pula. Dengan adanya keinginan

dari salah satu pihak yang tidak disepakati sebelumnya mengakibatkan permasalahan tersebut tidak dapat dihindarkan.

Dengan munculnya dan adanya kurang komunikasi antara kedua belah pihak dan tidak adanya itikad baik dari pihak penyewa untuk bertemu pemilik dan mengajukan secara resmi untuk memperpanjang sewa terhadap “objek sewa” mengakibatkan terjadinya kerugian antara pihak satu dengan pihak lainnya.

Sehingga, kedua belah pihak merasa sama-sama dirugikan akibat kejadian tersebut. Pihak pemilik merasa dirugikan akibat penyewa yang tidak memenuhi prestasinya, dan pihak penyewa kecewa dengan pemilik “objek sewa” akibat tuntutan ke pengadilan yang tidak memiliki bukti dan dasar yang kuat.

### **Kesimpulan**

Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perdata kepada terdakwa PT. Luxindo Raya dalam putusan Nomor 1101 K/Pdt/2020/PN.Jkt, telah sesuai baik dari segi yuridis maupun non-yuridis. Dalam putusan tersebut hakim menolak gugatan dikarenakan tidak adanya bukti yang terperinci. Namun, sebagian putusan kurang sesuai dengan aturan yang ada, dimana ketika pemilik “objek sewa” menolak untuk memperpanjang sewa, seharusnya hakim menjatuhkan hukuman untuk membayar uang denda akibat keterlambatan pengosongan “objek sewa” yang dilakukan oleh pihak tergugat atau

penyewa. Karena, dalam hal tersebut perjanjian telah berakhir akibat waktu didalam perjanjian tersebut juga sudah berakhir.

Dalam putusan Nomor 1101 K/Pdt/2020/PN.Jkt, terhadap penjatuhan penolakan tuntutan yang dijatuhkan kepada terdakwa tidak sesuai dengan KUHP pasal 374 tentang penggelapan uang yang telah dilakukan oleh terdakwa. Terdakwa telah menggelapkan uang sewa dan uang deposit namun terdakwa tidak dijatuhi hukuman pidana. Seharusnya, dijatuhi hukuman pidana atas penggelapan dana ketika sidang perdata dilangsungkan.

### **Daftar Pustaka**

- Anita, N, & Darwis, *Wanprestasi Dan Akibatnyadalam Pelaksanaan Perjanjian*, Journal Universitas Surya Darma, 2020
- Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan penjelasan makna pasal*, Jakarta, 2004.
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian “Asas Proporsional dalam Kontrak Komesrsional*. Jakarta : Kencana. 2010
- Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Ghalia Indonesia, Semarang.
- Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *pengantar ilmu hukum*. Rajawali Pers, Jakarta. 2014
- Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2016.
- R.S. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta:

Intermasa, 2005.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas – Asas Hukum Perdata*, Bandung, 1992.

Yahya Harahap, *segi-segi hukum perjanjian*, alumni, Bandung, 1986.

Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP : Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

#### **Jurnal & Internet**

Pgs Walet *Analisis Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Proses Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pgs Walet -*  
[Www.Repository.Ummat.Ac.Id](http://www.Repository.Ummat.Ac.Id)

Pena Rifai, *Hal-Hal Yang Termasuk Kategori Wanprestasi*,  
[Http://Penarifai.Blogspot.Com/2010/1/1/Hal-Hal-Yang-Termasuk- Kategori.Html](http://Penarifai.Blogspot.Com/2010/1/1/Hal-Hal-Yang-Termasuk-Kategori.Html)

Raden Haryo Rendrartomo, *Hukum Perjanjian Sewa Menyewa*,  
[Www.Radenrendrautomo.Blogspot.Co](http://www.Radenrendrautomo.Blogspot.Co.Id)  
[.Id](http://www.Radenrendrautomo.Blogspot.Co.Id)

Nina Absaria, *Aspek Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Sepihak Oleh Pemilik Karena Diduga Wanprestasi*.