

Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Sewa Menyewa dengan Pejabat Pemerintah yang Diganti" (Studi Kasus PN Kutai Barat No. 56/Pdt.G/2020)

Fariz Seiff¹, FX Arsin Lukman²

¹ Universitas Indonesia, Indonesia; fariz.seiff@ui.ac.id

² Universitas Indonesia, Indonesia; fx_arsin@yahoo.com

Received: 06/06/2023

Revised: 30/10/2023

Accepted: 22/12/2023

Abstract

In the lease agreement, it can be understood that where one party binds himself to give enjoyment of an item to another party, for a certain time with payment that the party can afford. The problem raised in this case is that the tenant is an official representing a government agency who does not pay the rent even though the deed of the lease agreement has been signed, then when the achievement has not been fulfilled, the official has been replaced. What will be discussed in this article is the responsibility for fulfilling the achievements of the Mahakam Ulu District Government. To answer these problems, normative juridical research methods are used. , this study did not use observations or interviews with respondents. When viewed from the angle of its shape, this research is a prescriptive research. Prescriptive research is research that aims to provide solutions or suggestions in overcoming a problem. First, it will discuss how the plaintiff's lawsuit does not include the Regent of Ulu Regency as the Defendant in the lease agreement, then an analysis will be carried out regarding legal protection against those who rent out defaults carried out by the Public Works and Public Housing Agency.

Keywords

Breach of Promises; Government Agencies; Lease Agreements; Replacement of Officials

Corresponding Author

Fariz Seiff

Universitas Indonesia, Indonesia; fariz.seiff@ui.ac.id

1. PENDAHULUAN

Dalam suatu perjanjian hendaknya di ikuti dengan itikad baik para pihak yakni melaksanakan prestasi-prestasi serta kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Perjanjian yang dibuat antara Subyek individu dengan badan hukum publik yakni pemerintah daerah kabupaten Mahakam ulu, Dinas pekerjaan Umum dan Penataan uang perumahan dan Kawasan pemukiman dimana perjanjian tersebut Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tertanggal 27 Maret 2017.. Perjanjian ini sejatinya adalah alat bukti yang sah, maka dari itu sejak perjanjian tersebut dibuat harus memenuhi syarat syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta. Persyaratan tersebut diatas berkenan 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. (Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003)

Adapun kesepakatan termasuk 1 (satu) dari empat syarat sah perjanjian yang disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerduta. Syarat sah perjanjian Adalah sebagai berikut dalam Pasal 1320 yang menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

- a. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*bekwaamheid*);
- b. Adanya perizinan sebagai kata sepakat secara sukarela dari mereka yang membuat perjanjian (*toestemming*);
- c. Mengenai suatu hal atau obyek tertentu (*bepaalde onderwerp*);
- d. Adanya sebab (kausa) yang dibenarkan (*geoorloofde oorzaak*).

Dalam KUHPerduta terdapat salah satu perjanjian bernama yakni perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta yang menentukan, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. (Leonora Bakarbesy dan Ghansam Anand, 2018) Perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta merupakan perjanjian bernama. Perjanjian bernama termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari dalam masyarakat (R. Subekti, 1987).

Dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka dengan memberlakukan asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas menentukan perjanjiannya seperti halnya dalam perjanjian sewa menyewa dan para pihak boleh membuat perjanjian dan bebas menentukan isi format perjanjian, obyek perjanjian, dengan siapa dia harus mengadakan perjanjian asal tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan serta harus beriktikad baik (R. Subekti, 1987). Dari pengertian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa dalam sewa menyewa terdapat:

- 1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri yaitu pihak pertama adalah pihak yang menyewakan (pemilik barang) dan pihak kedua adalah pihak penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang.
- 2) Ada unsur essensialia dalam perjanjian sewa menyewa yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa menyewa. Namun harga sewa tidak mesti berbentuk uang melainkan dapat juga berbentuk prestasi lain asalkan telah ditentukan sebagai pembayaran sewa (M. Yahya Harahap, Hal 223).
- 3) Adanya kenikmatan yang diserahkan yaitu kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut. Dengan pembayaran harga sebagai kontra prestasi bagi pihak yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak itu bersifat konsensual bahwa apabila dalam sewa menyewa barang tersebut para pihak telah sepakat maka sewa menyewa tersebut telah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur esensialianya yaitu harga, barang, dan jangka waktu sewa menyewa, maka berlakulah perjanjian sewa menyewa bagi kedua pihak yang membuatnya sebagai undang-undang (pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.)

Pada kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Sdw antara penggugat Gabriel Silam dengan Tergugat yakni Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu yang mana pada duduk perkara pada tanggal 1 April 2016, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan kerja sama berupa PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN sebuah gedung atau Rumah milik Pribadi Penggugat berlantai 2 (dua) dengan 10 (sepuluh) ruangan oleh Tergugat dan difungsikan sebagai Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya pada tanggal 1 April 2016 Perjanjian mana telah menempatkan PENGGUGAT sebagai PIHAK PERTAMA sebagai penyedia Gedung dan TERGUGAT sebagai PIHAK KEDUA sebagai Penyewa Gedung.

Berdasarkan duduk perkara, disini Gabriel Silam (selanjutnya disebut Penggugat) dan Dinas PUPR Pemkab Mahakam Ulu (selanjutnya disebut Tergugat) membuat 2(dua) kali perjanjian sewa menyewa yakni :

Perjanjian kesatu : sewa menyewa untuk tanggal 01-04-2016 – 01-04-2017 (satu april dua ribu enam belas sampai dengan satu April dua ribu tujuh belas).

Perjanjian kedua : sewa menyewa untuk tanggal 01-04-2017 – 01-04-2018 (satu april dua ribu tujuh belas sampai dengan satu April dua ribu delapan belas).

Kedua perjanjian tersebut, pejabat yang berbeda, untuk perjanjian pertama dengan kepala dinas atas nama Bambang dan perjanjian Kedua dengan kepala Dinas atas nama solman. disini Penggugat

mengajukan gugatan kepada Dinas PUPR Pemkab Mahakam Ulu tanpa melibatkan Kepala Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu yakni Bupati Mahakam Ulu, yang mana akan dibahas lebih lanjut didalam pembahasan dalam jurnal ini Terkait gugatan penggugat yang tidak melibatkan Bupati kabupaten Mahakam ulu sebagai Tergugat, Kemudian akan dibahas terkait wanprestasi yang dinyatakan oleh penggugat bahwa Tergugat disini masih menguasai objek sewa menyewa hingga juni 2020 yang kebenerannya akan dibahas lebih lanjut dalam pembahasan dalam jurnal ini.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk menulis penelitian ini dengan judul “Perlindungan Hukum Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Instansi Pemerintah Diwakili Oleh Pejabat Berwenang Yang Diganti Dari Posisi Jabatannya Pada Masa Perjanjian (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat Nomor 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw)”

2. METODE

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berbentuk yuridis normatif, yaitu suatu penelitian merujuk kepada penggunaan bahan pustaka sebagai sumber penelitiannya, penelitian ini tidak memakai pengamatan maupun wawancara terhadap responden. Apabila ditinjau dari sudut bentuknya maka penelitian ini merupakan penelitian preskriptif. Penelitian preskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan jalan keluar atau saran dalam mengatasi suatu permasalahan.(Sri Mamudji, 2005) Penelitian doktrinal dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan sebagai acuan dasar dalam melakukan penelitian serta menggunakan asas dan teori yang relevan atas penelitian yang dilakukan agar dapat memecahkan permasalahan hukum yang terjadi sehingga mendapatkan solusi.

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan penelitian yang berasal dari literatur, makalah atau jurnal hukum, teori-teori ataupun pendapat dari segenap pakar dan ahli hukum yang dapat memberikan penjelasan-penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan terkait penelitian penulis. Kemudian penulis juga menggunakan Bahan hukum tersier, Bahan ini antara lain seperti, Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang akan digunakan sebagai pelengkap dari data primer dan sekunder sebelumnya. Sejalan dengan jenis data di atas, alat pengumpulan data dilaksanakan penulis melalui riset dan dokumentasi atas dokumen/kepustakaan terkait.

Penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data dan studi dokumen, tanpa melakukan interview atau wawancara baik dengan informan maupun narasumber. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan *content analysis* (Soerjono Soekanto, 2021). Peneliti melakukan studi dokumen untuk penulisan penelitian ini di Perpustakaan Pusat Universitas Indonesia dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat Nomor 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw yang merupakan kajian dari penelitian ini diperoleh dari arsip Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui *website*.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kasus Posisi

Tuan Gabriel Silam yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat, melawan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat. Penggugat dan Tergugat(dalam hal ini Dinas PUPR Pemkab Mahakam Ulu) telah mengadakan kerja sama berupa Perjanjian Sewa Menyewa sebuah gedung atau Rumah milik Pribadi Penggugat berlantai 2 (dua) dengan 10 (sepuluh) ruangan oleh Tergugat dan difungsikan sebagai Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara keduanya pada tanggal 1 April 2016(satu April dua ribu enam belas) Perjanjian mana telah menempatkan PENGGUGAT sebagai Pihak Pertama sebagai penyedia Gedung dan Tergugat sebagai Pihak Kedua sebagai Penyewa Gedung.

Dalam pertimbangan hakim melalui alat bukti yang ada, ditemukan fakta bahwa perjanjian ternyata dibuat sebanyak dua kali. Perjanjian Sewa Pertama tanggal 01 April 2016 dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Sdr. A. BAMBANG EKO PUJIANTO (selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu) dan perbuatan hukum Sewa menyewa Kedua tanggal 27 Maret 2017 dibuat dan ditandatangani oleh Sdr GABRIEL SILAM dan Sdr. SOLMAN, S.Hut., M.Si (selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu). dan untuk pembayaran sewa dan kontrak obyek bangunan milik Penggugat tersebut sudah diselesaikan dan dibayarkan dengan Total pembayaran sebesar Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) termasuk PPn 20%.

Dalam gugatannya penggugat hanya menggugat Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu, Perjanjian satu adalah perjanjian antara penggugat dan Dinas PUPR tersebut, sedangkan perjanjian yang kedua dibuat penggugat dengan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu. Obyek gugatan Penggugat digunakan oleh Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu cq. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu sebagai kantor berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Pertama tertanggal 01 April 2016 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kedua tertanggal 27 Maret 2017.

Penggugat menyatakan bahwa Dinas PUPR Pemkab Kabupaten Mahakam Ulu wanprestasi karena menguasai objek sewa sampai pada tahun 2020, padahal perjanjian menyebutkan bahwa sewa menyewa berakhir pada tanggal 1 April 2018. Ini dibantah oleh Tergugat dengan menyatakan Tergugat

sudah datang ke Penggugat untuk mengembalikan kunci pada Juni 2018 (terlambat 2 bulan) namun penggugat tidak mau menerima dan memerintahkan kepada tergugat untuk memperbaiki dahulu

3.2. Gugatan Penggugat Gabriel Silam Tidak Kurang Pihak

Exceptio plurium litis consortium, para pihak yang diajukan sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara tersebut yang harus dimasukkan, sehingga persoalan dapat diselesaikan secara tuntas. Dalam hukum acara perdata tidak dikenal istilah turut penggugat, melainkan turut tergugat. Disebutkan sebagai turut tergugat dimaksudkan agar orang-orang, bukan para pihak yang bersengketa (penggugat dan tergugat) demi lengkapnya pihak-pihak. (Rizal Hidayat; Cipto Kuncoro dan Sholihan, 2021)

Istilah *Error in Persona* digunakan di pengadilan pada tahap eksepsi atas gugatan (kalau di hukum perdata) atau dakwaan (kalau di hukum pidana). Eksepsi dengan dasar *Error in Persona* diajukan oleh Tergugat/Terdakwa terhadap Gugatan/Surat Dakwaan Penggugat/Penuntut Umum karena dakwaan/gugatan tersebut dialamatkan kepada orang yang salah. Disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat (Harahap, 2016):

- a) tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- b) oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya

Tergugat menyatakan dalam eksepsinya menggunakan acuan berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 351 Tahun 1999 dan berdasarkan Pasal 6 Rv, dalam gugatan harus disebutkan terlebih dahulu Pemerintah R.I cq Departemen yang bersangkutan, baru menyebut instansi bawahan yang secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum atau ingkar janji kepada Penggugat. oleh dilandaskan dengan bunyi putusan MARI tersebut maka gugatan wanprestasi Penggugat telah memenuhi unsur gugatan tidak jelas dan tidak berdasarkan (*Obscurlibels*) karena nama Tergugat yang dimaksud dalam Surat Gugatan tidak lengkap dan jelas. Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menyertakan Bupati Kabupaten Mahakam Ulu sebagai pihak selaku Kepala Daerah secara hierarki.

Merujuk pada kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3909 K/Pdt.G/1994 tanggal 11 April 1997, menyatakan bahwa adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Semua

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. (Muhtarom, 2014)

Objek gugatan adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dimana kedua belah pihak telah sama-sama saling mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian sewa menyewa aka Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu telah cukup memiliki kualitas untuk menjadi pihak dalam perkara, karena Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu yang memiliki hubungan perikatan langsung dengan Penggugat, sedangkan untuk kedudukan Bupati Mahakam Ulu tidak memiliki kepentingan secara langsung dengan Penggugat karena kewenangannya telah diwakili oleh Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu selaku pihak sebagaimana dalam perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana yang telah dijabarkan diatas.

Asas *Pacta Sunt Servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Maka dalam hal ini sudah tepat pertimbangan Hakim dalam Putusan terkait bahwa tidak dilibatkannya bupati sebagai Kepala daerah dalam gugatan tersebut tidak menyebabkan gugatan kurang pihak. Gugatan tidak keliru dan sudah tepat menyangkut wanprestasi berdasarkan perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri dan Tergugat yakni Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu yang diwakili oleh Kepala Dinasnya. (Purwanto, 2009)

Penggantian jabatan pada masa perjanjian pun tidak bisa melepaskan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mahakam Ulu dari kewajibannya untuk melaksanakan perjanjian perjanjian tersebut, Perjanjian mulanya dibuat oleh Bambang Eko Pujiyanto Kepala Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu pada tanggal 1 April 2016 untuk sewa Gedung selama 1 Tahun. kemudian pada bulan April 2017 dilantik Kepala Dinas PUPR yang baru yaitu Solman, dan saat posisi jabatan diganti, Tergugat atau Dinas PUPR Pemkab Mahakam ulu disini masih memiliki hutang yang belum dibayar. Ini kemudian menjadi kewajiban dari Dinas PUPR untuk melunasi hutangnya tersebut walau pejabat yang bersangkutan telah diganti.

3.3. Perlindungan Hukum terhadap yang menyewakan atas wanprestasi yang dilakukan oleh Instansi Dinas Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat

Dalam Kuhperdata kita mengenal yang namanya perjanjian Bernama dan tidak Bernama, perjanjian Bernama adalah perjanjian dimana oleh undang-undang diatur secara khusus. Contohnya Perjanjian Jual Beli, perjanjian sewa menyewa, pinjam meminjam dan seterusnya. Salah satu perjanjiannya ialah sewa menyewa yakni dimana dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut. (Leonora Bakarbesy dan Ghansam Anand, 2018) 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). Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik.

Perjanjian sewa menyewa dibuat dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Kutai Barat Nomor 56/Pdt.G/2020/PN.Sdw). Dibuat antara Tuan Gabriel Silam dan Tuan Bambang Eko Pujiyanto cq Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Mahakam Ulu: ialah sewa menyewa mulanya dengan jangka waktu 1 (satu) tahun yakni mulai dari 1 April 2016 sampai dengan 1 April 2017. Namun disini Tergugat yakni Dinas PU tidak membayarkan uang sewa hingga tanggal 13 Oktober 2017. Pembayaran uang sewa ini diawali dengan Tuan solman mengeluarkan surat Telaah untuk memperpanjang masa sewa dari 2 April 2017 hingga 2 April 2018 (1 tahun kedepan) dan juga membayarkan uang sewa sekaligus dua tahun yakni sebesar Rp 576.000.000 (lima ratus tujuh puluh enam rupiah).

Penggugat tidak mendalilkan bahwa ada perjanjian tambahan untuk masa sewa 2017-2018, sedangkan Tergugat mendalilkan dan membuktikan bahwa ada surat perjanjian pembaharuan yang dibuat oleh Tergugat secara sepihak yang disesuaikan dengan draf kontrak sewa dari Sekretariat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, bahwa kontrak yang dibuat oleh Tergugat haruslah dikesampingkan karena dilakukan secara sepihak (*vide* keterangan Saksi Solman) tanpa sepengetahuan dari Penggugat. akan tetapi disini Penggugat tidak melakukan perlawanan atas surat telaah tersebut.

Jika mengacu pada pasal 1320 KUHPPerdata untuk melakukan analisis terhadap Perjanjian Kedua, Hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum tersebut terjadi pada saat para pihak menandatangani kontrak tersebut. Pasal 1320 menyebutkan bahwa sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :(R. Subekti, 1987)

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;

4. Suatu bebab yang halal.

Surat telaah yang dikirim oleh Tergugat kepada Penggugat mengenai perpanjangan sewa, tidak dapat dipertimbangkan karena perjanjian tersebut tidak memenuhi salah satu syarat (subjektif) sahnya perjanjian yakni kata sepakat dari para pihak yang mengikatkan dirinya sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, walaupun penggugat tidak membantah atau tidak melakukan perlawanan terhadap surat perlawanan tersebut.

Perjanjian Pertama yang dibuat oleh Penggugat Gabriel Silam adalah sah dan mengikat, karena ditandatangani oleh kedua belah pihak. Sedangkan Perjanjian kedua hanya berupa surat telaah atau surat pernyataan yang dikirim Tergugat melalui Kepala Dinasnya yang baru (Tuan Solman) sekaligus uang pembayaran sewa tahun sebelumnya. Walau tidak ada perlawanan dari Penggugat perjanjian sewa kedua ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian yakni syarat subyektif. bukti surat telaah tersebut tidak dapat dipertimbangkan karena perjanjian tersebut tidak memenuhi salah satu syarat (subjektif) sahnya perjanjian yakni kata sepakat dari para pihak yang mengikatkan dirinya sebagaimana diatur dalam pasa 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Uraian fakta yang diperoleh dari bukti surat dan keterangan Saksi-saksi di atas, Majelis Hakim mendapatkan persangkaan dengan berpedoman pada ketentuan 1915 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 310 RBg, bahwa dengan merujuk pada ketentuan pasal 1587 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan.”(Milano Dolo, 2018)

Dalam perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak, disebutkan pada Pasal 6 ayat (1) Perjanjian bahwa “*apabila perjanjian sewa menyewa ini berakhir, baik oleh karena jangka waktu itu lampau maupun oleh karena hal-hal lain, maka Pihak Kedua wajib mengembalikan apa yang disewanya kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong dan baik beserta penyerahan kunci-kunci bangunan rumah / ruangan yang disewa.*” Mengenai harga sewa, kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa (Projudikoro, 1981)

Dalam Perjanjian Pasal 6 pada ayat (2) diatur bahwa “*Apabila Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban sebagaimana disebutkan diatas, maka sejak berakhirnya masa sewa menyewa, Pihak Pertama berhak memberikan dengan sebagai kerugian yang tidak dapat dikurangkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap*

hari terlambatnya pengosongan atas bangunan rumah / ruangan yang disewa, yang harus dibayar seketika dan sekaligus, tanpa alasan dan pembuktian kesalahan”

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum serta pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah lalai terlambat menjalankan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang disewanya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik beserta penyerahan kunci – kunci bangunan rumah / ruangan yang disewanya sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, yang seharusnya berakhir pada tanggal 1 April 2018, sedangkan Tergugat baru memberitahukan bahwa telah pindah dan tidak menggunakan bangunan milik Penggugat tersebut pada tanggal 7 Juni 2018, dengan demikian terjadi keterlambatan selama 67 (enam puluh tujuh) hari.

Pasal 1587 KUHPerdara berbunyi “Jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaplah bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan”, hal tersebut telah dilakukan oleh Tergugat dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Nomor : 600/164/DPUPR-UMUM/VI/2018. tanggal 07 Juni 2018. Perihal Pemberitahuan bahwa terhitung sejak tanggal 01 Juni 2018 Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, telah memindahkan Kantor pada obyek sewa ke Kantor/ Bangunan lain dengan kata lain bahwa Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Mahakam Ulu, tidak memperpanjang objek sewa milik Penggugat. (Syahrani, 2010)

Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan 1600 KUHPer. Pada dasarnya perjanjian sewa merupakan perjanjian bernama, perjanjian sewa menyewa tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau menyewa. (Soleman, 2018) Masa berakhirnya sewa menyewa sebagaimana Perjanjian ialah pada tanggal 1 April 2018, pada tanggal 8 bulan juni 2018 Penggugat sudah mengirimkan surat pemberitahuan yang menyatakan Tergugat telah pindah dan tidak menggunakan gedung bangunan milik Penggugat yang telah disewa sebelumnya dan Tergugat mengeluarkan surat pemberitahuan kepada Penggugat lalu mengutus staf subbagian keuangan Dinas PUPR Mahakam Ulu untuk memberikan kunci kepada Penggugat, namun Penggugat tidak mau menerima kunci karena minta dikosongkan dan diperbaiki dulu bangunan tersebut sebelum ditinggalkan. Disini ada keterlambatan selama 67 hari, penggugat mendalilkan keterlambatan 2 tahun dalam tuntutananya karena merasa Obyek Sewa belum diperbaiki akan tetapi pada hakikatnya

berdasarkan Pasal 1550 ayat 1 dan ayat 2 KUH Perdata itu bukanlah merupakan kewajiban dari Tergugat melainkan kewajiban Penggugat itu sendiri. Maka wanprestasi Tergugat disini hanyalah 67 hari keterlambatan untuk mengosongkan bangunan sebagaimana pertimbangan hakim pada Putusan.

Tergugat telah terbukti melakukan lalai terlambat menjalankan kewajibannya sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya yakni selama 67 (enam puluh tujuh) hari, terhitung sejak tanggal berakhirnya masa sewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni 1 April 2018 hingga 8 Juni 2018 yakni pemberitahuan oleh Tergugat kepada Penggugat bahwa telah pindah, disini Majelis Hakim berpendapat bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dengan berpedoman pada isi perjanjian yang telah disepakati oleh Para Pihak serta merujuk pada ketentuan pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Tergugat wajib membayar kepada Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut :(Mertokusumo, 1990)

Harga sewa pertahun dalam perjanjian ialah Rp360.000.000,00 maka sewa perbulan nya disini adalah Rp30.000.000,00. Kemudian untuk Denda Merujuk pasal 6 ayat (2) Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat pada tahun 2016 Antara Gabriel silam dan Kepala dinas atas nama Bambang : - Denda Rp500.000,00 x 67 hari (keterlambatan) = Rp33.500.000. Jika ditotal karena keterlambatannya ialah 67 Hari maka perhitungannya menjadi :

- Rp30.000.000,00 x 2 bulan : Rp 60.000.000
- Denda : Rp 33.500.000

Total yang harus dipertanggungjawabkan ialah Rp 93.500.000 (Sembilan puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Mengacu pada analisis yang telah dibuat diatas, maka penulis sependapat dengan Putusan, sudah sesuai mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat. Dalam pokok perkara nya menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat pada tanggal 1 April 2016 dan mengikat sebagai undang-undang dan majelis menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian dan denda kepada Tergugat sejumlah Rp93.500.000,00 (Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa objek gugatan adalah perjanjian antara Penggugat (Tuan Gabriel Silam) dengan Tergugat (Dinas PUPR Pemkab Kabupaten Mahakam ulu), kedua belah pihak telah sama-sama saling mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian sewa menyewa telah cukup memiliki kualitas untuk menjadi pihak dalam perkara, karena Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu yang memiliki hubungan perikatan langsung dengan Penggugat, sedangkan untuk kedudukan Bupati Mahakam Ulu tidak memiliki kepentingan

secara langsung dengan Penggugat karena kewenangannya telah diwakili oleh Dinas PUPR Kabupaten Mahakam Ulu selaku pihak sebagaimana dalam perjanjian. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Dengan tidak dilibatkannya bupati sebagai Kepala daerah dalam gugatan tersebut tidak membuat atau menyebabkan gugatan kurang pihak dengan kata lain Gugatan tetap dapat diterima. Penggantian posisi jabatan Kepala dinas pun tidak mengakibatkan kewajiban TERGUGAT gugur karena saat posisi jabatan diganti, Tergugat atau Dinas PUPR Pemkab Mahakam ulu disini masih memiliki hutang yang belum dibayar. Ini kemudian menjadi kewajiban dari TERGUGAT.

TERGUGAT atau Dinas PUPR Pemerintah Kabupaten Mahakam ulu telah terbukti melakukan lalai terlambat menjalankan kewajibannya sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya yakni selama 67 (enam puluh tujuh) hari, terhitung sejak tanggal berakhirnya masa sewa antara Penggugat dengan Tergugat yakni 1 April 2018 hingga 8 Juni 2018. Masa berakhirnya sewa menyewa sebagaimana surat yang dikirim oleh TERGUGAT dan tidak dibantah oleh PENGGUGAT ialah pada tanggal 1 April 2018, namun PENGGUGAT baru pada tanggal 8 bulan juni 2018 mengirimkan surat pemberitahuan yang menyatakan Tergugat telah pindah dan tidak menggunakan gedung bangunan milik Penggugat yang telah disewa sebelumnya. Maka dari itu PENGGUGAT wajib membayar uang sewa tambahan selama 2(dua bulan) yakni Rp 60.000.000 dan Denda keterlambatan selama 67 Hari Rp 33.500.000. mengacu ketentuan pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana totalnya ialah Rp 93.500.000 (Sembilan Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

REFERENSI

- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. (2003). *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harahap, Y. (2016). *Hukum Acara Perdata (tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Leonora Bakarbesy dan Ghansam Anand. (2018). *Hukum Perikatan*. Sidoarjo: Zifatama Jawara.
- M Muhtarom. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. *SUHUF*, 26(1), 52.
- Mertokusumo, S. (1990). *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Milano Dolo. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Lex Privatum*, 6(10), 150.
- Purwanto, H. (2009). Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional. *Mimbar Hukum*, 21(1), 157.
- R. Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta.

- Rizal Hidayat; Cipto Kuncoro dan Sholihan. (2021). Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) Dalam Sengketa Lelang Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 30/Pdt.G/2019/PN BJN.). *Mimbar Yustitia*, 5(1), 51.
- Soerjono Soekanto. (2021). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sri Mamudji. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Projodikoro, W. (1981). Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. In *cet. 7* (p. 49). Bandung: Sumur Bandung.
- Syahrani, R. (2010). *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Soleman, C. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan KUHP. *lex Privatum*, 1(5), 1-6.

