

**KAJIAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
AKIBAT PEMUTUSAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH DIREKSI
PT. BALI UNICORN***

Oleh

Bagus Julio Suroso**

Desak Putu Dewi Kasih***

Bagian Hukum Bisnis

Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

“Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pemutusan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak Yang Yang Dilakukan Oleh Direksi PT.Bali Unicorn”. Dengan berkembangnya dunia usaha yang semakin pesat, hal tersebut menyebabkan banyaknya perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat untuk memulai dalam melakukan usahanya. Sehingga timbul berbagai macam

* Penulisan karya ilmiah yang berjudul *Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pemutusan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak Yang Dilakukan Oleh Direksi PT. Bali Unicorn* ini bukan merupakan ringkasan skripsi (di luar skripsi).

** Penulis Pertama dalam penulisan karya ilmiah ini ditulis oleh Bagus Julio Suroso, selaku mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana.

*** Penulis Kedua dalam penulisan karya ilmiah ini ditulis oleh Dr. Desak Putu Dewi Kasih, SH, M.Hum. selaku Pembimbing Skripsi pertama di Fakultas Hukum Universitas Udayana.

perjanjian salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa. Permasalahan yang diuraikan dalam jurnal ini adalah bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan pada PT.Bali Unicorn menurut peraturan perundang-undangan dan akibat hukum dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak oleh PT Bali Unicorn sebelum masa perjanjian berakhir. Metode penelitian yang dilakukan adalah metode empiris. Kesimpulan analisis Perbuatan Direksi PT Bali Unicorn yang memutus secara sepihak pada perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap pihak penyewa. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum karena pemutusan perjanjian pengikatan sewa-menyewa yang dilakukan oleh PT.Bali Unicorn secara sepihak adalah ganti kerugian baik kerugian materiil maupun imateriil terhadap penyewa.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa-Menyewa, Pembatalan Secara Sepihak , Akibat Hukum, Perbuatan Melawan Hukum.

ABSTRACT

This study entitled “juridical study of tort consequence due to uniteral cancellation by PT. bali unicorn”. With the rapidly expanding business world, it caused a lot of lease agreements made by the public to start in their business. So that arises a variety of agreements one of which is a lease agreement. The problem described in this journal is aimed to find out how the regulation of lease agreement hire made at PT. Bali Unicorn according to the laws and regulations and the legal

consequences of unilateral termination of lease agreement by PT. Bali Unicorn with the tenant before the agreement expires. The research method used in this research is empirical research. Conclusions Analysis of the actions of the Board of Directors of PT Bali Unicorn who decide unilaterally on the lease agreement can be categorized as having committed an act against the law as referred to in article 1365 of the Indonesian Civil Code which cause material and immaterial losses against the tenant. Legal consequences of unlawful acts due to cancellation of agreement made by PT. Bali Unicorn is unilaterally compensated for material and immaterial losses against tenant.

Keywords : Lease agreement, Cancellateion Uniterally, Legal consequences, Tort

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dewasa ini perkembangan dunia usaha semakin pesat hal tersebut ditandai dengan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat untuk mulai dalam melakukan usahanya. Sehingga timbul banyaknya perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian Sewa-Menyewa ini dapat membantu para pihak untuk saling mendapatkan keuntungan baik dari si penyewa maupun yang menyewakan.

Pengaturan tentang perjanjian terdapat dan diatur dalam Buku III KUHPerdara. Pada pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adalah : Suatu Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Pengertian ini masih banyak menimbulkan multitafsir karena pengertian tersebut masih kurang

jelas.¹ Pengaturan mengenai perjanjian sewa-menyewa diatur dalam bab VII Buku III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdara.

Perjanjian sewa-sewanya menurut Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang mana pihak yang pertama mengikatkan dirinya sendiri untuk memberikan kepada pihak lainnya untuk menikmati kenikmatan suatu barang, pada waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga tertentu, yang oleh pihak tersebut dapat disanggupi pembayarannya.”

Pada perjanjian sewa-menyewa ada beberapa kriteria-kriteria yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang atau benda. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu benda pada waktu tertentu dan dengan pembayaran harga tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang atau benda adalah merupakan suatu harta kekayaan yang berupa barang materiall, yaitu barang bergerak atau barang tidak. Harga adalah biaya atau harga sewa yang berupa uang sebagai pembayaran atas pemakaian barang atau benda sewa tersebut. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus

¹ Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali pres, h.64

berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUHPerdara). Hak untuk menikmati barang atau benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada si penyewa terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

Pada perjanjian sewa-menyewa tidak selamanya berjalan dengan lancar, adakalanya pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak memenuhi isi dari perjanjian tersebut atau yang disebut dengan wanprestasi yang dilakukan dengan sengaja maupun karena kelalaian, atau maupun karena keadaan memaksa, maka harus ada bentuk pertanggungjawaban dari pihak-pihak yang melakukan wanprestasi.

Ada juga yang sebelum masa sewa berakhir perjanjian-sewa menyewa tersebut langsung diputus secara sepihak oleh yang menyewakan. Hal tersebut serupa dengan hal yang terjadi di Discovery Shopping Mall, dimana Perjanjian Pengikatan Sewa-Menyewa (PPSM) yang dibuat oleh Direksi selaku yang menyewakan dengan terhitung sejak tanggal 01 Februari 2015, dan berakhir tanggal 31 Januari 2018, namun pada tanggal 05 Mei 2017 kedua unit Usaha yang disewakan oleh Direksi PT.Bali Unicorn kepada si penyewa belum berakhir masa sewanya dan baru akan berakhir tanggal 31 Januari 2018, kemudian tanpa sepengetahuan dan seizin si penyewa, kedua unit usaha yaitu : MG -115 dan MG -116, Lantai : Mall Ground telah dilakukan penutupan secara sepihak oleh Direksi PT.Bali Unicorn selaku sebagai pihak yang menyewakan tidak melakukan reaksi apa-apa atau diam.

Bahwa pembayaran harga sewa 2 (dua) unit usaha toko masing-masing dengan luas 16,2 M2 (enam belas koma dua meter per segi) yaitu lantai Mall Ground Nomor MG – 115 dan MG – 116 sudah dibayar lunas oleh penyewa kepada yang menyewakan dan Direksi PT. Bali Unicorn sudah menerima pembayaran tersebut. Dari uraian tersebut perlu pembahasan tentang bagaimana pengaturan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Direksi PT. Bali Unicorn kepada penyewa serta akibat hukum pada perjanjian sewa-menyewa yang diputus secara sepihak oleh Direksi PT. Bali Unicorn sebelum masa sewa berakhir.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan perjanjian yang dilakukan oleh Direksi PT. Bali Unicorn kepada penyewa?
2. Bagaimana akibat hukum pada perjanjian sewa-menyewa yang diputus secara sepihak oleh Direksi PT. Bali Unicorn terhadap penyewa sebelum masa sewa berakhir?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan jurnal ini adalah bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan pada PT. Bali Unicorn menurut peraturan perundang-undangan dan akibat hukum dari pemutusan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak oleh Direksi PT. Bali Unicorn sebelum masa sewa berakhir.

II ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah metode empiris dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang (*The Statute Approach*) dan Pendekatan Fakta (*The Fact Approach*).

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa Yang Dilakukan Oleh Direksi PT. Bali Unicorn

Dalam perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Direksi PT. Bali Unicorn kepada pihak penyewa. Hal ini di dalam Hukum Perdata tergolong perikatan yang timbul dari perjanjian, Menurut Sudikno Mertokusumo, memberikan suatu pengertian perjanjian yaitu, suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan atau untuk menimbulkan suatu akibat-akibat hukum yang dibolehkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang.²

Dasar hukum pengaturan perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Buku Ketiga Bab VII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548-1600. Menurut Pasal 1548 KUHPerdata: “sewa-menyewa ialah perjanjian yang mana pihak yang pertama mengikatkan dirinya sendiri untuk memberikan kepada pihak lainnya untuk menikmati kenikmatan suatu barang, pada waktu

². Sudikno Mertokusumo, 1989, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, h.96

tertentu dan dengan pembayaran suatu harga tertentu, yang oleh pihak tersebut dapat disanggupi pembayarannya.³

Menurut Subekti perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian dimana satu pihak satu sanggup untuk menyerahkan suatu barang atau benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain sanggup untuk membayar harga sesuai yang ditetapkan sebelumnya untuk pemakaian barang atau benda tersebut pada jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya.

Dalam hukum perjanjian dikenal ada beberapa asas, namun secara umum ada lima asas perjanjian menurut Salim HS sebagaimana dikutip oleh Handri Raharjo, yaitu :⁴

1. Asas Kebebasan Berkontrak
Asas ini merupakan bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun bentuknya, apapun isinya bebas asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan
2. Asas Konsensualisme
Perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat sebagaimana yang terdapat pada (Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPerdara)
3. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

³. Luh Ayu Nadira Saraswati, *Tanggung Jawab Mall yang mengadakan renovasi bangunan terhadap Penyewa (Tenant) Berdasarkan PErjanjaian sewa-menyewa*, Journal Fakultas Hukum Universtias Udayana Denpasar, h.8

⁴. Handri Raharjo, 2018, *panduan dan contoh surat perjanjian kontrak*, Yogyakarta h.8

Perjanjian yang sah telah dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih mengikat sebagai undang-undang

4. Asas Itikad Baik (*Togoe Dentrow*)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara)

5. Asas Kepribadian (Personalitas)

Pada umumnya tidak seorangpun dapat melakukan mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri, pengecualiannya terdapat dalam Pasal 1317 KUHPerdara tentang janji untuk pihak ketiga.

Perjanjian pengikatan sewa-menyewa yang telah dilakukan oleh penyewa dengan Direksi PT. Bali Unicorn tersebut mempunyai suatu akibat hukum, akibat hukum dari suatu perjanjian sebagaimana diatur menurut Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu :

1. Perjanjian mengikat para pihak bagi para pihak yang membuatnya
2. Perjanjian yang telah dibuat dan sah tersebut tidak dapat ditarik secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang sah menurut undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara).
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara)

Oleh karena itu Perjanjian Pengikatan Sewa-Menyewa (PPSM) tersebut antara pihak Direksi PT. Bali Unicorn dengan pihak penyewa

adalah sah dan mengikat sehingga berlaku bagaikan undang-undang sesuai yang dimaksud pada Pasal 1338 KUHPerdota.

2.2.2 Akibat Hukum Perjanjian Yang Diputus Secara Sepihak Oleh PT.Bali Unicorn Sebelum Masa Sewa Berakhir

Perbuatan Melawan Hukum disini adalah diartikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang hukum perdata bukan dalam bidang hukum pidana karena tindakan melawan hukum pidana (delik) mempunyai arti, konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali.⁵

Dalam pasal 1365 menentukan tiap perbuatan melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang oleh karena kesalahannya telah menimbulkan suatu kerugian kepada orang lain, dan orang yang menimbulkan kerugian itu bagi orang lain wajib untuk mengganti kerugian tersebut.⁶ Salah satu unsur saja tidak terpenuhi pada Pasal 1365 KUHPerdota ini, maka perbuatan tersebut tidak masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum.⁷

Jika kita melihat lagi pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa Semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa : “perjanjian-perjanjian yang telah dibuat dan sah tersebut itu tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan antara kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk

⁵. Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, cet II, Rajawali Press, Jakarta, h 247]

⁶. *Ibid* h. 248

⁷. Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti ,Bandung, h.252

itu. Dari pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tersebut, sudah jelas bahwa perjanjian sewa-menyewa antara Direksi PT. Bali Unicorn tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak karena sudah memenuhi pasal 1320 dan pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat antara pihak Direksi PT Bali Unicorn dengan pihak penyewa adalah sah secara hukum dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Menurut Bapak Suroso S.H Perbuatan Direksi PT Bali Unicorn yang memutus secara sepihak pada perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang terdapat pada pasal 1365 KUHPerdara yang telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap pihak penyewa (wawancara pada tanggal 1 Januari 2018). Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum karena pemutusan perjanjian pengikatan sewa yang dilakukan oleh Direksi PT. Bali Unicorn adalah ganti kerugian baik kerugian materiil maupun imateriil.

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Pihak Direksi PT. Bali Unicorn dengan pihak penyewa yang melaksanakan perjanjian pengikatan sewa adalah sah secara hukum dan sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara yaitu : (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan; (3) Oleh karena suatu hal tertentu; (4) Oleh karena suatu sebab yang halal. Oleh karena itu Perjanjian Pengikatan Sewa-Menyewa (PPSM) tersebut adalah sah dan mengikat sehingga perjanjian tersebut berlaku bagaikan undang-undang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara.
2. Akibat hukum dari Pemutusan perjanjian sewa-menyewa kedua unit usaha yaitu : MG - 115 dan MG -116, lantai : Mall Ground yang telah dilakukan penutupan secara sepihak oleh Direksi PT. Bali Unicorn selaku sebagai pihak yang menyewakan adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pada pasal 1365 KUHPerdara yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil terhadap pihak penyewa tempat tersebut dan Direksi PT. Bali Unicorn harus bertanggungjawab untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan akibat pemutusan perjanjian sewa-menyewa tersebut baik kerugian materiil maupun imateriil.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Abdulkadir Muhammad, 1986, Hukum perjanjian, Alumni, Bandung.

Abdulkadir Muhammad, 2000, Hukum Perdata Indonesia, PT Citra Aditya Bakti ,Bandung.

Abdulkadir Muhammad, 2000, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti.

Abdulkadir Muhammad, 2002, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung

Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2008, Hukum Perikatan, Rajawali press

Handri Raharjo, 2018, panduan dan contoh surat perjanjian kontrak, Yogyakarta.

Munir Fuady, 2015, Konsep Hukum Perdata, cet II, Rajawali Press, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1989, Mengenal Hukum, Liberty, Yogyakarta,

Jurnal

Luh Ayu Nadira Saraswati , *Tanggung Jawab Mall Yang Mengadakan Renovasi Bangunan Terhadap Penyewa (Tenant) Berdasarkan Perjanjiaan Sewa-Menyewa*, Journal Fakultas Hukum Universtias Udayana Denpasar.

Perundang – undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata