

# PRANATA HUKUM

JURNAL ILMU HUKUM

<b>IKETUT SEREGIG</b>	<b>Analisis Yuridis Diskresi Kepolisian Dalam Penerapan Diversi</b>	<b>1-12</b>
<b>ERLINA, B</b>	<b>Analisis Penyelesaian Sengketa Terhadap Anak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemilik Bangunan Dengan Pt. Indomarco Prismatama</b>	<b>13-20</b>
<b>MUHAMMAD RAFI DARAJATI DAN MUHAMMAD SYAFEI</b>	<b>Konsep <i>United Nations Global Compact</i> Dalam Isu Hak Asasi Manusia Untuk Terwujudnya <i>Corporate Sustainability</i></b>	<b>21-33</b>
<b>RISTI DWI RAMASARI</b>	<b>Analisis Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dengan Cara Pelangungan Perkawinan Dengan Warga Negara Indonesia</b>	<b>34-43</b>
<b>DWI PUTRI MELATI</b>	<b>Implementasi Penanganan Tindakan Kekerasan Dalam Rumah Tangga Terhadap Perempuan Berdasarkan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga</b>	<b>44-53</b>
<b>OKTAAINITA</b>	<b>Analisis Fungsi Satuan Polisi Pamong Praja Dalam Penertiban Pedagang Kaki Lima (PKL) Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 08 Tahun 2000 Tentang Pembinaan Umum, Ketertiban, Keamanan, Kebersihan, Kesehatan Dan Keapikan Dalam Wilayah Kota Bandar Lampung</b>	<b>54-63</b>
<b>NITA RIA ANGKASA</b>	<b><i>Development Of Investment In Indonesia</i></b>	<b>64-72</b>
<b>FATHUR RACHMAN</b>	<b>Implementasi Penegakan Hukum Bagi Pengedar Narkotika Di Indonesia</b>	<b>73-81</b>

**Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM**  
**Program Studi Magister Ilmu Hukum**  
**Program Pascasarjana, Universitas Bandar Lampung**  
**Volume 12 Nomor 2 Juli 2017**  
**ISSN 1907-560X**

ISSN 1907-560X

# PRANATA HUKUM

**Jurnal Ilmu Hukum**  
**Program Studi Magister Ilmu Hukum**  
**Program Pascasarjana**  
**Universitas Bandar Lampung**

Terbit pertama kali, Juli 2006  
Terbit Dua Kali Setahun, setiap Januari dan Juli

**PENANGGUNGJAWAB**  
**Rektor Universitas Bandar Lampung**

**KETUA PENYUNTING**  
Dr. Erlina B., S.H., M.H.

**WAKIL KETUA PENYUNTING**  
Lintje Anna Marpaung, S.H., M.H.

**PENYUNTING PELAKSANA**  
Dr. Tami Rusli, S.H., M.Hum.  
Dr. Zainab Ompu Jainah, S.H., M.H.  
Benny Karya Simantar, S.H., M.H.  
Rifandi Ritonga, S.H., M.H.  
Recca Ayu Hapsari, S.H., M.H.  
Melisa Safitri, S.H., M.H.

**PENYUNTING AHLI (MITRA BESTARI)**  
Prof. Dr. I Gede A.B. Wiranata, S.H., M.H. (Universitas Lampung)  
Dr. I.G.K.R Handayani, S.H., M.H. (Universitas Sebelas Maret)  
Dr. Erina Pane, S.H., M.H. (UIN Raden Intan Lampung)  
Dr. Nurhadiantomo, S.H., M.Hum. (Universitas Muhammadiyah Surakarta)

**Alamat:**

**Kampus B Universitas Bandar Lampung**  
Jl. Zainal Abidin Pagar Alam No. 89 Gedongmeneng, Bandar Lampung  
Telp: 0721-789825 Fax: 0721-770261  
Email: pranata.hukum@yahoo.com dan tamirusli963@gmail.com

**Alamat Unggah Online:**

<http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/PH/article/view/>

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi, edukasi, dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat, baik civitas akademika, praktisi, lembaga masyarakat, maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan, wawasan, dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini. Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pembangunan dan pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa.

---

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP ANAK YANG  
MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN  
ANTARA PEMILIK BANGUNAN DENGAN PT. INDOMARCO PRISMATAMA**

**ERLINA, B**

*Law Faculty, Bandar Lampung University  
Email:erlina@ubl.ac.id*

**ABSTRACT**

*Developments in the globalization era of business world engaged in the growing trade in Indonesia. This is the occurrence of agreements between interested parties and in the field of trade. In this case in Lampung Province licensing from PT. Indomarco Prismatama to Indomaret. In life in society, especially in business world, we see there are some Building Owner who do cooperation with Indomaret as license holder of PT. Indomarco Prismatama. This basic issue encourages the author to examine the lease agreement between the owners of the building with PT. Indomarco Prismatama. The problem in this research is "How is the settlement if one of the parties makes a default in the lease agreement between the owner of the building and PT. Indomarco Prismatama?". Based on the results of the study it can be concluded that if the Second Party neglects to not fulfill its obligation to the agreed lease period of the compensation arrangement, then the Second Party is now also on time, i.e. in the event that the Second Party neglects its obligation to vacate the Building at the time of the Agreement The Lease Rents expire, then the Second Party hereby authorizes Substitution on the First Party now and for later.*

**Keywords:** *dispute resolution, wanprestasi, lease*

## **I. PENDAHULUAN**

Banyaknya persaingan dagang antara perusahaan-perusahaan yang berkembang dalam bidang perdagangan yang ada di Indonesia menyebabkan perusahaan tersebut memberikan lisensi terhadap masyarakat secara luas agar perusahaan mereka dapat menguasai perdagangan yang ada di Indonesia. Salah satunya dari pemberian lisensi tersebut ialah *franchise* yang bergerak dalam perdagangan bahan-bahan kebutuhan sehari-hari. Salah satu dari perusahaan yang memberikan lisensi tersebut ialah Perusahaan Indomarco. Indomarco adalah salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang perdagangan

barang-barang untuk kebutuhan sehari-hari yang dibutuhkan masyarakat luas. Dalam pemberian lisensi tersebut dapat diberikan oleh pihak perusahaan apabila seseorang mengajukan permohonan untuk pemberian lisensi tersebut.

Dalam hal ini di Provinsi Lampung terjadi pemberian lisensi dari PT. Indomarco Prismatama kepada Indomaret. Dalam kehidupan di masyarakat khususnya dalam dunia bisnis, kita lihat ada beberapa Pemilik Bangunan yang melakukan kerjasama dengan Indomaret sebagai pemegang lisensi PT. Indomarco Prismatama. Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang

---

Hukum Perdata (yang kemudian disingkat KUHPdt) yang berbunyi :

“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sebagaimana suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan salah satu pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

Menurut asas *konsensualisme*, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan secara timbal balik, kedua kehendak itu bertemu satu sama lain. (Subekti, 2001:15)

Karena suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan, maka perjanjian itu lahir pada detik diterimanya suatu penawaran (*offerte*). Apabila seseorang melakukan suatu penawaran (*offerte*), dan penawaran itu diterima oleh orang lain secara tertulis, artinya orang lain ini menulis surat bahwa ia menerima penawaran itu. Menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap lahir pada saat pihak yang melakukan penawaran (*offerte*) menerima jawaban yang termaksud dalam surat tersebut, sebab pada detik itulah yang dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. (Subekti, 2001:48).

Di dalam sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual Artinya unsur pokok yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak

yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang berkewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan dinikmati hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kalau seorang disertai barang untuk dipakainya, tanpa kewajiban membayar sesuatu apa untuk dipakainya, maka yang dipakai sesuatu apa, maka yang terjadi itu adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar bukan lagi pinjam pakai yang terjadi tetapi sewa menyewa.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang terkandung dalam Bab VII KUHPdt, berlaku juga untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang tak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu bukannya suatu ciri khas untuk perjanjian sewa menyewa. Di dalam jual beli harga itu harus berupa uang, sebab kalau berupa barang bukan merupakan jual beli, tetapi tukar-menukar yang terjadi, dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang dan jasa.

Mengenai hal tersebut maka pihak perusahaan mengembangkan ke daerah-daerah, yang berkaitan dengan hal tersebut maka perusahaan melakukan suatu perjanjian dalam hal sewa guna bangunan yang berguna untuk tempat berdirinya cabang dari perusahaan tersebut. Perusahaan melakukan perjanjian sewa-menyewa terhadap pemilik dari tempat yang akan ditempati. Berdasarkan uraian latar belakang diatas yang menjadi

---

permasalahan adalah bagaimanakah cara penyelesaian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi?

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggabungkan *doctrinal research* (penelitianyuridis normatif) dan penelitian *socio-legal-researsch* ( Esmi Warassih, 1999: 32) (penelitian hukum empiris), dasar dari penelitian *doctrinal* adalah penelitian pustaka yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer yaitu UUD 1945, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota, Desa, bahan hukum sekunder terdiri dari bahan literatur dan bahan bacaan lainnya serta bahan hukum tersier yang bersumber dari hail-hasil penelitian sebelumnya dan kamus bahasa Indonesia kamus hukum. Bahan hukum tersebut merupakan data sekunder, sedangkan data primer diperoleh dari para informen di peroleh dari hasil wawancara di lapangan dengan masyarakat, Kepala Desa, Sekertaris Desa dan lain-lain yang merupakan data pendukung. Analisis data dilakukan secara analisis kualitatif.

## III. PEMBAHASAN

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian, pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik. (Purwahid Patrik, 1994:46).

Perjanjian yaitu suatu persetujuan, perbuatan dengan mana satu orang atau

lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melakukan suatu hal. (Abdulkadir Muhammad, 1998:224).

Suatu perjanjian dapat diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dari peristiwa ini timbul hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. (Abdulkadir Muhammad, 1998:34)

Perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Syarat-syarat tersebut dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu untuk syarat a dan b dinamakan syarat subjektif, sedangkan untuk syarat c dan d dinamakan syarat objektif.

Berdasarkan Pasal 1330 KUHPdt yang berbunyi: Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

- 
3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Pengertian Wanpretasi berdasarkan Pasal 1239 KUHPdt, yaitu:“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.Pengertian Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPdt, yaitu:“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tengang waktu yang telah di lampaukannya”.

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya. (Handri Raharjo, 2009:100).

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensuil. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan jasa. (Handri Raharjo, 2009:90)

Penjelasan berdasarkan uraian Pasal 1570, 1571, dan 1572 KUHPdt bahwa :

“Berakhirnya sewa menyewa antara para pihak yang melakukan perjanjian yaitu

pihak penyewa dan yang menyewakan akan berakhir demi hukum, apabila telah habis waktu sewa yang telah ditentukan dalam perjanjian baik tertulis ataupun lisan.

Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaaan.

Hak si penyewa :

1. Memakai barang yang disewanya.
2. Pihak yang menyewakan tidaklah menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan suatu hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu.
3. Gangguan-gangguan tersebut harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa. (Handri Raharjo, 2009:42)

Dalam melaksanakan kesepakatan perjanjian khususnya sewa menyewa harus memenuhi syarat *subyektif* (sepakat dan cakap) yaitu para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Dan syarat *obyektif* (suatu hal tertentu dan *causa* yang halal) yaitu barang dan jasa yang tidak bertentangan dengan undang-undang , ketertiban, dan kesusilaan.

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro wanprestasi berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu hal dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

---

Wanprestasi dapat berwujud tiga (3) macam, yaitu:

- (1) Pihakberwajibsamasekali tidak melaksanakan janji;
- (2) Pihakberwajibterlambatdalam melaksanakannya.
- (3) Pihakberwajibmelaksakannya, tetapi tidak secara yang semestinya dan atau tidak sebaik-baiknya. (Wirjono Prodjodikoro, 2000:49)

Terhadap wanprestasi (kelalaian atau kealpaan), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, dan akibat-akibat bagi debitur yang lalai, yaitu : (1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti-rugi), (2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian. (3) Peralihan risiko pada yang melakukan wanprestasi. (4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim. Menurut Abdulkadir Muhammad, ada dua (2) kemungkinan tidak terpenuhinya kewajiban, yaitu: (1) Karena kesalahan pelaku usaha, baik karena kesengajaan atau tidak disengaja. (2) Karena keadaan memaksa (*Overmacht, Force Majeur*). (Wirjono Prodjodikoro, 2000:20)

Berikut beberapa jenis tuntutan dari pihak yang melakukan wanprestasi antara lain:

1. Pemenuhan perikatan
2. Pemenuhan perikatan disertai ganti rugi
3. Menuntut pembatalan perjanjian
4. Menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (Wirjono Prodjodikoro, 2000:53)

Penjelasan beberapa jenis tuntutan dari pihak yang melakukan wanprestasi yaitu :

1. Pemenuhanperikatanyaituperbuatan hukum dalam melaksanakan perikatan. Misalnya, dilakukan dengan cara melunasi utang yang

belum waktunya dibayar atau tidak dapat ditagih.

2. Pemenuhanperikatandisertai ganti rugi dilakukan dengan cara mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan.
3. Menuntutpembatalanperjanjianyaitu , dalam hal ini hanya kreditur yang berhak mengajukan pembatalan dikarenakan syarat-syarat perjanjian tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
4. Menuntutpembatalanperjanjiandisertai ganti rugi yaitu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur.

Berdasarkan penelitian pada Pemilik Bangunan yang bernama DC. Hartuty yang beralamat di Jalan Bumimanti Gang M.Umar Nomor 36 Kelurahan Kampung Baru Bandar Lampung dan Arief Juanedi selaku Pimpinan Minimarket Indomaret beralamat di Jalan Urip Sumoharjo Nomor 49, Kelurahan Surabaya Kecamatan Kedaton Bandar Lampung, dan berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang disepakati yang disahkan Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang Bandar Lampung yang bernama Robert Simorangkir berdasarkan hasil penelitian dan wawancara kepada Bapak Tani Ginting selaku Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Tanjung Karang. Perjanjian sewa menyewa berakhir sesuai dengan waktu sewa yang telah ditentukan yaitu 5 (lima) tahun, maka Pihak Kedua harus mengosongkan dan menyerahkan bangunan tersebut kepada Pihak Pertama selama 14 hari sejak berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa. Akan tetapi Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi) tersebut pada waktunya, maka Pihak Kedua dianggap lalai, kelalaian

---

mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan tersebut, sehingga tidak diperlukan teguran dengan Surat Juru Sita atau Surat-Surat lainnya yang sejenis itu, maka untuk tiap-tiap hari keterlambatannya Pihak Kedua dikenakan ganti rugi sebesar Rp. 100.000,- per-hari yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus dibayar kepada Pihak Pertama selaku Pemilik Bangunan atau wakilnya yang sah, denda tersebut hanya berlaku selama 14 hari.

Apabila Pihak Kedua lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap waktu sewa menyewa yang telah disepakati tentang pengaturan ganti rugi, maka Pihak Kedua sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya, yaitu dalam hal Pihak Kedua melalaikan kewajibannya untuk mengosongkan Bangunan tersebut pada waktu Perjanjian Sewa Menyewa itu berakhir, maka Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa dengan Substitusi pada Pihak Pertama sekarang dan untuk nantinya, berdasarkan isi yang terdapat dalam akta perjanjian sewa menyewa sebagai berikut :

- a. Mengeluarkan Pihak Kedua atau Pihak Lain yang menempati bangunan tersebut.
- b. Mengeluarkan semua barang dan perabot yang terdapat dalam bangunan tersebut, baik milik Pihak Kedua maupun Pihak Lain dan meletakkan dimana saja dianggap baik oleh Pihak Pertama.
- c. Jika perlu dengan bantuan Pihak Yang Berwajib untuk melaksanakan sesuai dengan ketentuan Sub. a dan Sub. b tersebut.
- d. Menjalankan segala tindakan yang diperlukan dengan segala keperluan tersebut diatas, diantara menerima

kunci-kunci selengkapnya yang ada pada bangunan yang disewakan.

Suatu perjanjian berakhir apabila tujuan dari perjanjian tersebut telah tercapai. Tujuan suatu perjanjian tercapai apabila telah dilakukan pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 1381 KUHPdt, ada beberapa cara berakhirnya suatu perikatan, yaitu:

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Karena pembaharuan utang
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
5. Karena percampuran utang
6. Karena pembebasan utangnya
7. Karena musnahnya barang yang terhutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya suatu syarat batal
10. Karena lampau waktu

Dari penjelasan di atas terdapat beberapa hal yang dapat mengakhiri suatu perjanjian sewa menyewa, antara lain:

1. Musnahnya barang yang terhutang
- Menurut ketentuan Pasal 1444 KUHPdt: apabila barang tertentu yang menjadi objek perikatan itu musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, diluar kesalahan debitur, sebelum ia lalai menyerahkannya pada waktu yang telah ditentukan, maka perikatannya menjadi lenyap atau hapus. Dalam pengertian “di luar kesalahan” debitur ini tersimpul usaha-usaha yang telah dilakukan oleh debitur untuk mencegah hilang atau musnah barang yang menjadi objek perikatan itu. Meskipun debitur lalai

---

menyerahkan barang, ia akan bebas dari perikatan itu, apabila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya atau musnahnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian di luar kekuasaannya dan barang itu juga akan menemui nasib yang sama, meskipun sudah berada ditangan debitur. Apabila debitur karena kehilangan itu telah memperoleh ganti kerugian dari orang lain, maka hak atas ganti kerugian itupun harus diserahkan kepada debitur. Hal ini sudah semestinya, karena barang yang terhutang itu pada dasarnya telah menjadi hak kreditur.

## 2. Karena Pembatalan

Menurut Pasal 1446 KUHPdt, yang dimaksud di sini adalah pembatalan perjanjian yang dapat dimintakan kepada hakim karena tidak dipenuhi syarat-syarat subjektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdt.

Perikatan yang tidak memenuhi syarat-syarat subjektif dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan dua cara, yaitu:

- a. Dengan cara aktif, yaitu menuntut pembatalan kepada hakim dengan mengajukan gugatan
- b. Dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat dimuka hakim untuk memenuhi perikatan, dan baru diajukan alasan tentang kekurangan perikatan itu.

Menurut Pasal 1445 KUHPdt, untuk pembatalan secara aktif, undang-undang memberikan pembatasan waktu yaitu lima tahun. Sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatasan waktu.

## 3. Lampau waktu (daluwarsa)

Menurut ketentuan Pasal 1946 KUHPdt, lampau waktu adalah suatu

alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan demikian menurut ketentuan ini, lampau waktu tertentu seperti yang ditetapkan dalam undang-undang, maka perikatan hapus.

Dalam perjanjian sewa menyewa, untuk mengetahui kapan dan di mana perjanjian tersebut berakhir, perlu dibedakan dua keadaan, yaitu:

- a. Dalam keadaan tidak terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian, maka perbutan yang dijadikan ukuran ialah penyerahan dan pembayaran biaya pengangkutan di tempat yang disepakati.
- b. Dalam keadaan terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian, maka perbuatan yang dijadikan ukuran ialah pemberesan kewajiban membayar ganti kerugian.

Berdasarkan dari penjelasan di atas mengenai lampau waktu (daluwarsa), dapat diketahui lampau waktu (daluwarsa) merupakan sesuatu cara yang dapat digunakan agar dapat terbebas dari suatu perikatan, dimana jika lampau waktu tersebut terjadi karena suatu hal yang tidak diinginkan, maka dapat terbebas dari ganti kerugian, dan apabila lampau waktu (daluwarsa) tersebut terjadi karena faktor kesengajaan, maka pihak pengangkut wajib mengganti kerugian apabila lampau waktu (daluwarsa) tersebut menimbulkan kerugian.

Jika perjanjian dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1338 KUHPdt ayat (1) dan (2) yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1) berbunyi:

---

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ayat (2) berbunyi:

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

#### IV. PENUTUP

Seiring perkembangan perekonomian yang semakin pesat timbulnya perusahaan yang bergerak dibidang Industri Perdagangan. Dalam hal ini terjadinya proses perjanjian sewa menyewa antara Pemilik Bangunan dengan PT. Indomarco Prismatama. Prosedur perjanjian sewa menyewa antara Pemilik Bangunan dengan PT. Indomarco Prismatama sebagai pemegang lisensi Indomaret yang bergerak dan atas nama Indomaret sebagai pemegang lisensi PT. Indomarco Prismatama yang merupakan perusahaan Perseroan Terbatas.

Cara penyelesaian apabila salah satu pihak yang melakukan wanprestasi. Apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, yang menimbulkan kerugian salah satu pihak maka, sesuai kesepakatan yang dibuat dan dituangkan dalam bentuk akta perjanjian sewa menyewa akan dikenakan sanksi sesuai dengan kesepakatan serta mematuhi peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yaitu dalam hal Pihak Kedua melalaikan kewajibannya untuk mengosongkan Bangunan tersebut pada waktu Perjanjian Sewa Menyewa itu berakhir, maka Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa dengan Substitusi pada Pihak Pertama sekarang dan untuk nantinya.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. BUKU

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Pengangkutan Niaga*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1998

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994

Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2001, hlm. 15

Wirjono Prodjodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung 2000,

Warassih Pujirahayu, Esmi, *Metodelogi Penelitian Bidang Ilmu Humamiora, Bahan Penelitian, Metodelogi Bagi Hukum dan Masyarakat*, Fakultas Hukum UNDIP Semarang, 1999.

##### B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (bugerlijke wetboek);

## PEDOMAN PENULISAN JURNAL PRANATA HUKUM

1. Naskah bersifat orisinal, baik berupa hasil riset atau tinjauan atas suatu permasalahan hukum yang berkembang di masyarakat (artikel lepas), dimungkinkan juga tulisan lain yang dipandang memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum.
2. Penulisan terdiri atas beberapa bab.  
Penulisan hasil penelitian terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu: Bab I Pendahuluan (Latar Belakang dan Rumusan Masalah), Bab II Metode Penelitian, Bab III Hasil Penelitian dan Analisis, Bab IV Penutup (Kesimpulan dan Saran).  
Penulisan artikel lepas terdiri dari 3 (tiga) bab, yaitu: Bab I Pendahuluan (Latar Belakang dan Rumusan Masalah), Bab II Pembahasan (Kerangka Teori dan Analisis), Bab III Penutup (Kesimpulan dan Saran).
3. Tulisan menggunakan bahasa Indonesia maupun bahasa Inggris yang memenuhi kaidah bahasa yang baik dan benar. Tulisan menggunakan bahasa Indonesia disertai abstrak dalam bahasa Inggris (200 kata) dan kata kunci, ketentuan ini berlaku sebaliknya.
4. Setiap kutipan harus menyebutkan sumbernya, dan ditulis pada akhir kutipan dengan memberi tanda kurung (*bodynote*). Sumber kutipan harus memuat nama pengarang, tahun penerbitan, dan halaman. Contoh: Satu penulis (Bagir Manan, 1994: 20), Dua penulis (Jimly Asshidiqqie dan M.Ali Syafa'at, 2005:11), Tiga atau lebih penulis menggunakan ketentuan et.al (dkk). Untuk artikel dari internet dengan susunan: nama penulis, judul tulisan digaris bawah, alamat website, waktu doanload/ unduh.
5. Naskah harus disertai dengan daftar pustaka atau referensi, terutama yang digunakan sebagai bahan acuan langsung. Daftar pustaka atau referensi bersifat alfabetis dengan format: nama pengarang, judul buku, nama penerbit, kota terbit, dan tahun penerbitan. Contoh: Bagir Manan, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994.
6. Panjang tulisan antara 20-25 halaman, fontasi times new roman dengan 1,5 spasi. Dalam hal-hal tertentu berlaku pengecualian panjang tulisan. Naskah dikirim dalam bentuk print out dan file pada CD, dapat juga dikirim melalui email.
7. Naskah disertai biodata singkat penulis, alamat lengkap dan lembaga tempat berafiliasi saat ini, dan hal lain yang dianggap penting.

Jurnal **PRANATA HUKUM** dimaksudkan sebagai media komunikasi, edukasi dan informasi ilmiah bidang ilmu hukum. Sajian dan kemasan diupayakan komunikatif melalui bahasa ilmiah.

Redaksi mengundang semua elemen masyarakat, baik civitas akademika, praktis lembaga masyarakat, maupun perorangan yang berminat terhadap bidang hukum untuk berpartisipasi mengembangkan gagasan, wawasan dan pengetahuan melalui tulisan untuk dimuat dalam jurnal ini.

Melalui **PRANATA HUKUM** diharapkan terjadi proses pembangunan dan pengembangan bidang hukum sebagai bagian penting dari rangkaian panjang proses memajukan masyarakat bangsa.

**Alamat Redaksi**

## **PRANATA HUKUM**

**Kampus B Universitas Bandar Lampung**

Jl.zainal Abidin Pagar Alam No.86 Gedongmeneng

Bandar Lampung

Telp: 0721-789825 Fax : 0721-770261

Email: pranatahukum@yahoo.com dan  
tamirusli963@gmail.com

---

ISSN 1907-560X



9 771907 560003